

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX

DE
L'ACCESSION ARTIFICIELLE IMMOBILIÈRE

ESSAI D'UN FONDEMENT JURIDIQUE RATIONNEL

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE BORDEAUX

le Vendredi 31 mai 1929, à 3 heures du soir,

PAR

Jean BRISSÉ SAINT MACARY

BORDEAUX
IMPRIMERIE DE L'UNIVERSITÉ
Y. CADORET

3, PLACE SAINT-CHRISTOLY, 3

1929

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX

DE

L'ACCESSION ARTIFICIELLE IMMOBILIÈRE

ESSAI D'UN FONDEMENT JURIDIQUE RATIONNEL



THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE BORDEAUX

le Vendredi 31 mai 1929, à 3 heures du soir,

PAR

Jean BRISSÉ SAINT MACARY

BORDEAUX

IMPRIMERIE DE L'UNIVERSITÉ

Y. CADORET

3, PLACE SAINT-CHRISTOLY, 3

1929

FACULTE DE DROIT DE L'UNIVERSITE DE BORDEAUX

PROFESSEURS HONORAIRES :

MM. SAUVAIRE-JOURDAN, $\S$ I.; BARDE, $\ast$, $\S$ I.; LESCURE, $\S$ A., $\S$;
DE BOECK, $\ast$, $\S$ I.; NOAILLES, $\S$ A.

MM. FERRON, $\S$ I., *Doyen*, professeur de *Droit commercial*.
BENZACAR, $\S$ I., professeur d'*Economie politique*.
FERRADOU, $\S$ I., *Assesseur du Doyen*, professeur d'*Histoire du droit* et chargé d'un cours d'*Histoire du droit privé* et d'un cours d'*Histoire du droit public* (Diplômes d'études supérieures).
MARIA, $\S$ I., professeur de *Droit romain*.
MARGAT, $\S$ I., professeur de *Droit civil* et chargé d'un cours de *Droit international privé* (Licence).
BONNECASE, $\S$ I., professeur de *Droit civil* et chargé d'un cours de *Droit maritime* (3^e année).
PALMADE, $\S$ A., $\S$, professeur de *Droit civil*.
VIZIOZ, $\S$ A., professeur de *Procédure civile* et chargé d'un cours de *Droit civil comparé* (Diplôme d'études supérieures).
BONNARD, $\S$ I., $\S$, professeur de *Droit administratif* et chargé d'un cours de *Droit constitutionnel* (Diplôme d'études supérieures).
POPLAWSKI, $\S$ A., professeur de *Droit criminel* et chargé d'un cours de *Législation industrielle*.
BOYÉ, $\S$, professeur de *Droit romain*.
MOUNIER, $\S$ A., professeur d'*Économie politique*, chargé d'un cours d'*Histoire des doctrines économiques* (Diplôme d'études supérieures).
BIBIÉ, $\ast$, $\S$, professeur de *Droit international public*.
RÉGLADE, professeur de *Droit constitutionnel et administratif*.
GARRIGOU-LAGRANGE, agrégé, chargé d'un cours de *Législation financière* (3^e année), d'un cours d'*Economie politique* (Diplôme d'études supérieures) et d'un cours de *Législation coloniale* (3^e année).
LABORDE-LACOSTE, $\S$ A., professeur à la Faculté de droit d'Aix, chargé d'un cours de *Droit civil* (Licence), des cours de *Droit civil* (Capacité) et d'un cours d'*Enregistrement*.
HUBRECHT, chargé de cours (*Droit romain*, 1^{re} année de licence).
ROUSSEAU, chargé de cours (*Droit public*).

M. BEAUDUN, $\S$ I., *Secrétaire*.
M^{me} COSTES, *Secrétaire adjointe*.
M. SALINGARDES, $\S$ I., *Bibliothécaire*.



COMMISSION DE LA THÈSE

MM. BONNECASE, professeur.....	Président.
POPLAWSKI, professeur.....	
LABORDE-LACOSTE, professeur.....	} Suffragants.

A MES PARENTS

A MES AMIS

A MONSIEUR LE PROFESSEUR BONNECASE

En témoignage de ma respectueuse
reconnaissance.



Digitized by the Internet Archive
in 2026

DE

L'ACCESSION ARTIFICIELLE IMMOBILIÈRE

ESSAI D'UN FONDEMENT JURIDIQUE RATIONNEL

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

NOTIONS SOMMAIRES SUR L'ACCESSION

Le Code civil énumère à l'article 712 les différentes manières d'acquérir la propriété.

L'une de ces manières se nomme l'accession, en vertu de laquelle le propriétaire d'un bien devient propriétaire des accessoires qui se joignent à ce bien considéré comme bien principal, ainsi qu'il ressort du titre second du livre II du Code civil.

Premier exemple : L'alluvion qui se dépose sur une pièce de terre; on appelle cette accession naturelle et immobilière.

Deuxième exemple : Le gibier qui vient sur un champ; c'est l'accession naturelle mobilière.

Troisième exemple : Quelqu'un qui, bâtissant, incorporerait dans son édifice quelques matériaux dont il se croyait propriétaire, sans qu'il le fût, ou bien bâtissant également, édifierait, sans le savoir, sur le terrain d'autrui.

Dans un cas comme dans l'autre, il s'agit d'accession artificielle immobilière.

Quatrième exemple : L'orfèvre qui a reçu un poids de métal précieux pour façonner un objet dont on ne peut pas payer la main-d'œuvre. Il pourra devenir propriétaire de l'œuvre d'art, en désintéressant celui qui a fourni le métal précieux. C'est un cas d'accession artificielle mobilière.

La thèse que nous allons exposer ne traitera que de l'accession artificielle immobilière. Mais comme celle-ci n'est, en quelque sorte, qu'une dépendance de l'accession en général, il est naturel que nous envisagions cette dernière assez en détail, pour en définir les caractéristiques, lesquelles, en définitive, doivent se retrouver avec leurs spécificités dans l'accession artificielle immobilière.

Les rédacteurs du Code civil se contentèrent, pour la matière de l'accession, de suivre, en grande partie, les principes enseignés par le célèbre jurisconsulte Pothier ⁽¹⁾. Celui-ci, suivant l'exemple des précédents commentateurs du Droit romain, avait étudié cette matière, d'après les cas d'espèce qui pouvaient se présenter, sans chercher à en déterminer, d'une façon précise, les caractères rationnels ⁽²⁾. Avec ses confrères, il soutenait l'opinion que l'accession était un huitième mode d'acquisition de la propriété en Droit romain, mais il n'indiquait pas à quels caractères on pouvait reconnaître les cas rentrant dans le domaine de l'accession : il citait seulement un certain nombre de cas bien déterminés, sans se poser la question de savoir si cette énumération était strictement limitative ou susceptible d'extension.

S'il est incontestable que les rédacteurs du Code civil mirent à profit l'expérience et la science de Pothier, il faut

(1) Né à Orléans en 1699, mort en 1772.

(2) V. *Traité du domaine de propriété*, nos 180 et s.

remarquer qu'ils ne firent rien pour compléter les lacunes de son enseignement. Il est vrai qu'à cette époque le besoin ne s'en faisait pas sentir; les biens immobiliers conservaient leur prépondérance sur les biens mobiliers encore bien peu développés. Ce n'est que plus tard, au moment du développement prodigieux des valeurs commerciales et industrielles, que les auteurs et les jurisconsultes sentirent le besoin d'adapter aux nécessités nouvelles les articles du Code concernant l'accession artificielle immobilière. Malheureusement pour la cohérence des solutions, volontairement quelquefois, ils se bornèrent à fournir les règles juridiques pour la pratique courante, parce qu'ils solutionnaient les cas au fur et à mesure qu'ils se présentaient.

Le plus remarquable de ces essais eut lieu au commencement de la deuxième moitié du ^{xix}^e siècle, par l'application de la théorie de l'enrichissement sans cause.

Doctrines et jurisprudence avaient été unanimes pour reconnaître que les articles 554 et 555 du Code civil, lesquels concernent notre matière, formaient un des cas les plus typiques de l'application de cette maxime générale du Droit : que « nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui ». En effet, puisque les articles 554 et 555 du Code civil concèdent un droit d'indemnité, ils rentrent dans le domaine d'application de cette maxime.

Après quelques tâtonnements, ils en firent une application de plus en plus élargie, surtout depuis l'époque où la doctrine et la jurisprudence ont précisé les différents éléments constitutifs de la notion d'enrichissement sans cause, synthèse de tous les cas juridiques ressortissant à la maxime que « nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui ».

L'application de la théorie de l'enrichissement sans cause ne devait, semble-t-il, être étendue qu'à une partie des cas qui furent traités dans l'accession artificielle immobilière. En effet, il y a dans l'accession artificielle immobilière, deux domaines bien distincts; un dont dépend le prin-

cipe général qui est de rendre le propriétaire du sol seul maître de la situation, en lui donnant le droit de garder les matériaux ou d'exiger du constructeur la remise en état des lieux sans indemnité; et, un autre, qui oblige le propriétaire du sol, qui veut ou qui doit conserver l'immeuble, à indemniser le constructeur. Ce n'est que dans cette dernière hypothèse que la notion d'enrichissement sans cause semble pouvoir intervenir.

Cette intervention partielle a suffi pour porter la jurisprudence à étendre, chaque jour davantage, l'application de cette notion et d'exiger, de moins en moins, la remise en état des lieux.

Elle était poussée à agir ainsi parce qu'elle subissait l'influence des doctrines sociales qui s'étaient imposées à la fin du xix^e siècle. Ces dernières s'élevaient avec violence contre les principes individualistes du système actuel du droit de propriété, en qui elles trouvaient un obstacle à leur propagation.

Leurs représentants, n'étant pas assez puissants pour faire modifier les textes législatifs qui concernent la propriété, travaillèrent à leur abolition, en créant un mouvement d'opinion publique en faveur de leur conception de l'intérêt social. Dans la question présente, ces théories tendaient à établir que l'intérêt social est en faveur du maintien de la construction élevée sur le terrain d'autrui; car elles prétendent qu'il est nécessaire de reconnaître au travail un véritable droit de propriété sur l'œuvre faite, et ce droit serait supérieur à celui du propriétaire des biens immobiliers.

Devant l'extension de ces théories à des cas de plus en plus nombreux, est-il à propos de se demander si, dans un avenir plus ou moins éloigné, le droit de propriété ne sera admis que comme une fonction sociale ? (3).

(3) V. en particulier, à ce sujet, Duguit, *Les transformations générales du droit privé*, Paris, 1912.

Que deviendraient alors les droits de l'individu concernant les caractères de stabilité et de transmissibilité indéfinie de la propriété ?

C'est ce que nous serons amené à examiner, indirectement, dans le courant de notre travail.

Il nous a semblé utile de donner un aperçu sommaire du rôle des idées sociales qui dominent plus ou moins consciemment l'évolution juridique de l'accession artificielle immobilière; il nous permettra de mieux comprendre les différentes phases de son développement.

Le défaut de fondement rationnel de l'accession a été, pour les rédacteurs du Code civil, la cause d'une faute de classification.

Ils voulaient, à la fois, se conformer aux enseignements de Pothier ⁽⁴⁾ et traiter l'accession selon la conception qu'ils se faisaient du droit de propriété.

Ils placèrent l'accession parmi les différentes manières d'acquérir la propriété à l'article 712 du Code civil, parce que le jurisconsulte d'Orléans soutenait l'opinion que l'accession était un huitième mode d'acquisition de la propriété à Rome et qu'elle était, par conséquent, une cause de propriété.

Mais comme, d'autre part, ils voyaient dans le droit de propriété un principe absolu pourvu d'attributs qui permettaient sa pleine réalisation, ils reconnurent naturellement dans le phénomène juridique de l'accession un de ces effets du droit de propriété et rangèrent, parmi eux, les développements de cette matière (art. 546 et s.).

Malheureusement, ils suivirent ici, en grande partie, les enseignements de Pothier, sans les adapter à leurs nouveaux caractères, c'est-à-dire sans les modifier dans le sens de l'idée d'accession qu'ils venaient d'introduire.

Le droit de propriété, sur ce qui est produit par la chose,

(4) *Loc. cit.*

est un cas où l'accession est une cause de propriété, et le droit de propriété sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose ne peut être qu'un effet du droit de propriété.

Nous pouvons dire avec MM. Aubry et Rau que « les rédacteurs du Code comprennent également les cas où une personne est propriétaire d'une chose à titre d'accession et ceux où elle devient propriétaire d'une chose par l'effet de l'accession. Il y a là un mélange de principes qui tiennent à des ordres d'idées complètement différents, et qu'il importe, en bonne théorie, de distinguer soigneusement. — Autres, en effet, sont les accessoires auxquels s'étend virtuellement la propriété, autres les accessions qui viennent l'augmenter par l'effet d'une acquisition nouvelle » ⁽³⁾.

Il était, dans ces conditions, impossible aux rédacteurs du Code civil de donner une définition complète de l'accession. Celle donnée par l'article 546 :

« La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement.

» Ce droit s'appelle droit d'accession. »

Cette définition s'applique seulement à déterminer les cas concrets rentrant dans le domaine du droit d'accession. Mais, forcément, elle ne pouvait donner aucune idée directrice sur l'élément abstrait qui dominait toutes ses applications.

Telle qu'elle est, elle est bonne pour celui qui cherche seulement à déterminer à quelles prescriptions du Code civil se rattachent les cas d'espèce qui se présentent à lui. Elle sera, toutefois, insuffisante pour celui qui, devant l'évolution de la vie sociale et les transformations des faits, cherchera à en déterminer la nature et à indiquer par quelles

(3) *Cours de droit civil français*, 3^e éd., t. II, § 192, note 1.

règles de droit ces faits sont régis. Dès lors s'impose une définition plus complète et plus scientifique, tout au moins la détermination des caractères vraiment spécifiques de l'accession, et c'est ceux-ci que, dans ce travail, nous cherchons à préciser.

Cette confusion, qui règne dans la matière qui nous occupe et dont nous avons pu déjà, dans ce qui précède, nous rendre compte, nous estimons qu'elle est due au manque d'une conception rationnelle de l'accession.

Cette discussion, portant sur les caractères abstraits de l'accession, était jugée autrefois par les auteurs exégètes⁽⁶⁾ comme n'ayant aucun intérêt pratique. Leur prévision ne se trouve pas aujourd'hui réalisée, du fait d'une évolution de la jurisprudence dans les cas d'accession artificielle immobilière.

Avant de chercher à déterminer les caractères spécifiques de l'accession, nous jugeons opportun d'indiquer rapidement quelles ont été les causes qui ont amené cette confusion, tant chez les rédacteurs du Code civil, que chez les jurisconsultes précédents.

Ces causes sont indiquées par les auteurs, mais ils n'ont pas vu les conséquences qu'ont amenées les événements.

Ainsi M. Larcher, d'accord avec plusieurs auteurs de thèses remarquait bien qu'« à Rome, le mot *accessio* désignait simplement l'accessoire de la propriété : il désignait la chose et non le droit en vertu duquel la propriété de la chose accessoire va au propriétaire de la chose principale. Mais, dit-il, les commentateurs du droit romain, et notamment Pothier..., ont commis une confusion : traduisant le mot *accessio* par celui d'accession, ils proclamèrent l'accession un mode d'acquérir : « L'accession est une manière » d'acquérir le domaine qui est du droit naturel, par la-

(6) V. en particulier Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 372.

» quelle le domaine de tout ce qui est un accessoire et une
» dépendance d'une chose est acquis de plein droit à celui
» à qui la chose appartient, *vi ac potestate rei suæ*. » (7-8).

Et, d'autre part, M. d'Aigneaux⁽⁹⁾ constate que l'accession était autrefois dominée principalement par la règle « *Res extinctæ vindicari non possunt* », et que cette règle laissa de plus en plus la place à la maxime « *Accessio cedit principali* ».

De la première observation, nous pouvons tirer la conclusion que les commentateurs du Droit romain, en voulant former une unité juridique du droit d'accession, se sont mépris sur les caractères des cas d'accession. Chaque cas, en réalité, est un cas d'espèce, avec ses caractéristiques individuelles : celles des cas d'accession mobilière ne sont pas celles des cas d'accession immobilière⁽¹⁰⁾.

C'est ce qui explique cette confusion quant à l'accession cause ou effet de propriété. Certains de ces cas, dans leurs apparences, semblent rentrer dans le caractère de cause, tandis que d'autres paraissent découler des effets du droit de propriété.

Personne n'en a tenu compte; les auteurs, même, voulurent forcer le sens de l'accession, en faisant l'application plus fréquente de la maxime « *Accessio cedit principali* »; ils oublièrent l'autre « *Res extinctæ vindicari non possunt* », qui avait cependant son domaine d'application dans le Code civil⁽¹¹⁾. Les solutions qu'ils donnèrent s'expliquèrent mal ou pas du tout avec la seule maxime « *Accessio cedit principali* », car, avec l'évolution des idées socia-

(7) Pothier, *loc. cit.*, n° 150.

(8) *Traité théorique et pratique des constructions élevées sur le terrain d'autrui*, n° 4, Paris, 1894.

(9) *De l'accession à Rome et en France*, p. 96, thèse Caen, 1878.

(10) Il est entendu que cela n'intervient que dans l'application du droit romain.

(11) Les cas de l'article 554, par exemple.

les, elle s'est révélée insuffisante et ne s'est plus appliquée directement qu'à un nombre de cas de plus en plus restreint, ainsi que le remarque M. Planiol ⁽¹²⁾.

Ceci posé, et notre but précis ayant été indiqué plus haut, pour l'atteindre, nous procéderons de la façon suivante :

Dans une première partie, nous traiterons de l'accession en général, afin d'en dégager les caractéristiques et la situation dans le droit moderne.

Une deuxième partie sera consacrée à l'étude particulière de l'accession artificielle immobilière, dépendance de l'accession en général, envisagée dans ses cas d'application, tant au point de vue de l'interprétation actuelle des textes que de celle que nous concevrions.

Enfin, une troisième partie nous servira à montrer, à l'aide d'arrêtés de la jurisprudence, l'évolution de celle-ci vers une conception de l'accession artificielle immobilière de plus en plus conforme aux déductions et aux principes auxquels nous a conduit notre étude de la question.

Nous terminerons par la conclusion logique et pratique des faits exposés, savoir : l'énoncé des caractères spécifiques de l'accession en général, par conséquent de l'accession artificielle immobilière, permettant d'interpréter d'une façon régulière et rationnelle des faits soumis jusqu'ici à des interprétations variables selon le moment et les idées régnantes.

(12) *Traité élémentaire de droit civil*, 10^e éd., 1928, n^o 2717.

PREMIÈRE PARTIE

CARACTÈRES GÉNÉRAUX DE L'ACCESSION

La confusion qui existe dans le droit d'accession entraîne, comme il faut s'y attendre, de nombreuses controverses, et, tout particulièrement, dans la partie concernant l'accession artificielle immobilière.

Ces dernières controverses n'ont pas encore été tranchées par des solutions définitives; il faut que nous essayions d'aboutir à ce résultat. Pour cela, nous estimons devoir partir de données générales de l'accession qui découlent logiquement les unes des autres et qui forment un tout homogène.

C'est pour cela que nous consacrons cette première partie de notre travail à l'étude des caractères qui spécifient l'ensemble de tous les cas d'accession.

Nous partirons de la formation d'un fait d'accession et nous montrerons pourquoi ce fait a été pris en considération par le Droit. Cela établi, nous étudierons les biens qui sont en cause et la nécessité qu'il y a de les distinguer les uns des autres pour établir une suprématie au bénéfice de l'un d'eux. Cette suprématie est nécessaire pour réaliser le but que doit poursuivre le droit d'accession en conformité des aspirations sociales de l'époque.

Cette indication générale du but de l'accession est utile pour avoir des directives dans les solutions des diverses

controverses, mais elle servirait peu si nous n'avions pas le moyen de reconnaître à quels caractères doit répondre un fait pour rentrer dans le domaine du droit d'accession.

Le critérium que nous adoptons s'établit sur trois caractères : sur les caractères matériel et accidentel que doivent présenter les faits et sur la constatation qu'aucune volonté ne participe à la formation du fait d'accession.

Ce dernier caractère, très important, nous obligera à faire plusieurs développements : l'examen du processus d'un fait d'accession, afin de permettre l'étude du rôle de la volonté dans chacun des différents moments de l'accession, et l'énoncé des conséquences de notre opinion dans différentes controverses soulevées sur les questions de savoir : si l'accession naît et produit ses effets *ipso facto*, si elle est un moyen d'acquisition de la propriété, et si elle permet la distinction des possesseurs de bonne foi et de mauvaise foi.

CHAPITRE PREMIER

LE FAIT QUI ENTRAINE LE DROIT D'ACCESSION

Sa nature. Le phénomène juridique de l'accession.

Justification de ce phénomène juridique.

Quand deux biens, ayant chacun leur individualité, s'unissent ou s'incorporent et forment une unité nouvelle, le Droit ne reconnaît à cette union qu'une seule individualité, celle du bien le plus important ou bien principal.

Cette extension de l'individualité d'un bien sur un autre de moindre importance ou bien accessoire, constitue un phénomène juridique qu'il s'agit d'expliquer d'après le Droit. Il faut découvrir le moyen juridique qui légitime ce pouvoir du bien principal sur le bien accessoire.

Rationnellement, une unité formée par deux individualités distinctes ne peut exister que tout et autant qu'une des deux individualités ait péri.

C'est pourquoi quand une chose s'incorpore à une autre, de façon à perdre son individualité, elle n'existe plus juridiquement. De là la maxime romaine « *Res extinctæ vindicari non possunt* ».

Au contraire, la chose à laquelle elle s'est incorporée reste toujours la même; elle a du plus ou du moins, elle ne change pas pour cela.

En apparence, le propriétaire du bien réuni par accession perd sa propriété comme éteinte faute d'objet, sans que

l'autre propriétaire semble acquérir rien de nouveau. Au fond, il a pourtant acquis quelque chose, mais comment donc ?

Nous nous trouvons ici en face d'une difficulté, car si nous concevons très bien que le propriétaire du bien accessoire qui s'est réuni à un autre d'une manière irrémédiable perde sa propriété, nous pouvons nous demander, par contre, en vertu de quel droit le propriétaire du bien dans lequel l'autre s'est plus ou moins confondu peut se dire propriétaire du tout ?

L'ancien bien n'existe plus, c'est une *res nullius*; or toute *res nullius* appartient au premier occupant; le premier occupant peut parfaitement être une autre personne que le propriétaire du bien principal, cependant la loi lui reconnaît cette prérogative.

Pour justifier la prérogative de ce dernier propriétaire, il faut remonter au moment où l'accession se produit. Deux opérations distinctes ont alors lieu : l'extinction de la propriété chez l'un, la création de la propriété chez l'autre. Ces opérations se font simultanément, mais sont indépendantes l'une de l'autre. L'extinction de la propriété se fait par la perte de la forme, de l'individualité primitive. Quant à la création de la propriété chez l'autre, elle dérive de l'occupation. Seulement cette occupation ne se fait pas par la personne, mais par la chose qui nous sert pour ainsi dire de mandataire. C'est une occupation réelle (1).

Ce mode d'occupation légitime le phénomène de l'accession au point de vue juridique, mais si dans certains cas nous nous plaçons à un point de vue plus concret, il semble que ce genre d'occupation consacre un véritable mode de spoliation de la propriété.

Il est évident que nous pouvons admettre le pouvoir absorbant du bien principal toutes les fois que le bien acces-

(1) V. à ce sujet Colin et Capitant, *Cours de droit civil*, t. 1^{er}, p. 837.

soire n'a pas de maître et qu'il perd sa nature et sa forme dans le fait d'incorporation. Mais quand les biens ont chacun leur propriétaire et qu'ils peuvent se distinguer ou se séparer les uns des autres, ce pouvoir, en principe, semble arbitraire. Cependant ce n'est qu'une apparence, car, en bien des circonstances, il est imposé par des nécessités d'ordre économique et pratique.

Justification de l'accession au point de vue économique et pratique. — Dans les hypothèses où le bien accessoire avait un maître, comme dans celles où l'union peut être défaite, le pouvoir absorbant du bien principal se justifie non plus par cette « sorte de nécessité juridique », ⁽²⁾ qui nous oblige à acquérir la chose qui n'avait pas antérieurement de maître — « *Res nullius quæ nostræ rei accedit, fit nostra* » — mais par des considérations d'utilité sociale. L'accession permet à des contingences économiques de se réaliser et de trouver un point d'appui dans la loi.

La rigueur du Droit conduirait, en effet, à reconnaître, dans ces hypothèses, à chaque propriétaire, le droit de demander la séparation. Si cette rigueur doit fléchir ici, c'est parce que, dans la plupart des cas, cette séparation ne pourrait avoir lieu sans dégradation et qu'elle serait souvent même impossible. L'équité, l'utilité générale exigent que le tout formé soit attribué à l'un des propriétaires, sauf indemnité à l'autre.

De cette façon, un des deux biens est au moins sauvegardé, c'est une richesse qui est maintenue et augmentée. Si la séparation était faite, malgré les dégradations qu'elle entraînerait, les biens séparés seraient très probablement dans un état tel qu'ils ne pourraient plus être d'aucune utilité. Pareille disparition va à l'encontre de tout principe économique.

Une solution, semblerait-il, serait d'admettre, dans ces

(2) V. Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 202, p. 377.

circonstances, une copropriété. Le Code civil l'accepte dans quelques cas d'accession artificielle mobilière (art. 572 et 573) où il déclare la chose commune entre les deux propriétaires dans une certaine proportion.

Cette solution, s'écartant des principes stricts du droit d'accession, s'imposait logiquement dans ces deux hypothèses, mais, dans la majeure partie des cas d'accession, il faut reconnaître que cette copropriété n'est pas à préconiser, car, ou elle serait matériellement inapplicable (art. 554), ou elle entraînerait une gêne tellement considérable que toute jouissance des deux biens unis deviendrait impossible. Ce serait la porte ouverte à de nombreux abus et la source de multiples procès.

CHAPITRE II

DISTINCTION ET DETERMINATION DU BIEN PRINCIPAL ET DU BIEN ACCESSOIRE

Le Code civil indique, dans chacune des solutions qu'il donne aux différents cas d'accession, le bien qui profitera des effets de ce droit.

La plupart de ces solutions découlent visiblement de la maxime « *Accessio cedit principali* » qui reconnaît que le principal emporte l'accessoire.

Le principal, ou bien qui bénéficie des effets du droit d'accession, se détermine dans cette maxime par cette circonstance qu'un des biens peut ou ne peut pas exister sans l'autre, ou l'emporte sur l'autre par le but (comme dans l'art. 567), le volume ou la valeur.

Cette maxime qui domine la matière de l'accession dans notre Code civil, n'était cependant, en Droit romain, que le complément de la règle « *Res extinctæ vindicari non possunt* », véritable raison juridique de l'accession.

L'abandon de cette règle en faveur de sa maxime complémentaire s'est produit pendant la période de notre ancien Droit et Pothier en fut un des responsables. Son erreur fut adoptée par les rédacteurs du Code civil et fut indirectement la cause de solutions vicieuses dans cet ouvrage.

Les rédacteurs du Code civil ne virent pas que Pothier modifiait, par équité, bien des conséquences de la règle qu'il mettait en avant; ils voulurent être plus logiques et aboutirent à des résultats entièrement contraires aux an-

ciennes règles et qui sont parfois inadmissibles en raison, comme ceux, par exemple, de l'adjonction dans les cas où les objets sont séparables⁽¹⁾.

Cette maxime présentait l'avantage d'être claire et précise et de permettre d'avoir un critérium pour établir la situation juridique de chacun des biens en cause et d'arriver facilement à une solution.

En outre, elle concordait parfaitement avec les idées de l'époque qui étaient d'établir le droit de propriété sur des bases très solides et d'en assurer le respect. Or, le droit d'accession, d'après cette maxime, donnait quoiqu'il pût arriver la suprématie à tout bien immobilier vis-à-vis d'un bien mobilier^(1 bis), puisqu'il était nécessairement considéré comme bien principal, selon la définition que nous avons donnée plus haut.

Tant que les biens mobiliers restèrent peu importants soit par leur valeur, soit d'après leur nombre et leur importance économique, cette maxime put s'appliquer malgré les protestations qui furent soulevées lors d'un procès⁽²⁾.

Dès qu'ils s'accrurent et surtout dès qu'ils jouèrent un rôle capital dans le développement de la vie économique, les biens mobiliers se révélèrent absolument indispensables et l'on se rendit compte, alors, du danger que leur dépendance vis-à-vis des biens immobiliers pouvait présenter en fait.

Modifier l'interprétation de cette maxime était chose bien

(1) V. Duranton, *Cours de droit français suivant le Code civil*, 4^e éd., Paris, 1884, t. V, n° 435.

(1 bis) Devant étudier les articles 554 et 555 du Code civil, nous sommes obligé d'employer le terme « bien mobilier », en désignant par ce terme les matériaux tels qu'ils sont compris dans l'article 554 et ceux qui forment des constructions tels que les envisage l'article 555.

(2) Duranton, *op. cit.*, p. 336. *Affaire de l'Hôtel de Galiffet*, S., 1825. 1.414.

difficile, car sa précision lui enlevait toute souplesse et toute possibilité d'adaptation.

Pour pallier aux inconvénients qu'elle présentait, deux moyens ont été employés :

La jurisprudence et plusieurs auteurs, d'une part, essayèrent de tourner cette maxime dans les cas les plus importants de l'accession, ceux de l'accession artificielle immobilière, par la distinction des constructeurs de bonne foi et de mauvaise foi; mais cela malheureusement au prix de bien d'autres inconvénients.

L'autre partie de la doctrine, représentée par Laurent⁽³⁾, est plus hardie; elle ne veut rien moins que la destruction du mal dans sa racine. Cet auteur, en effet, conteste la légitimité de l'application de cette maxime dans cette partie du droit de propriété qui est l'accession.

D'après lui, cette maxime ne saurait être un des principes de l'accession qu'à la condition d'être absolue. Or, dit-il, elle ne l'est pas, elle dépend de la volonté des parties intéressées qui peuvent comprendre ou exclure les accessoires. Et si la jurisprudence, avec Proudhon, Aubry et Rau, semble avoir considéré ce principe comme absolu, c'est à tort, car ce principe, bien que déduit de l'article 546 du Code civil, n'est qu'une présomption. Le seul but de cet article est de présumer les cas dans lesquels il y a lieu au droit d'accession. Dans toute l'accession, il n'est question que de conséquences de la propriété. Est-ce qu'une conséquence de la propriété est une présomption ? Laurent répond par la négative et nie l'existence de prétendues présomptions légales dans la loi.

Cette observation est juste, mais cependant les textes du Code civil sont trop précis pour empêcher cette distinction de disparaître complètement.

(3) Laurent, *Principes de droit civil*, 5^e éd., Bruxelles et Paris, 1869-1878, t. VI, nos 184 et 185.

Aussi Planiol est moins catégorique, il constate que beaucoup de textes du droit d'accession peuvent s'expliquer en dehors de cette maxime, et il restreint son domaine d'application. « Le mot *accessio*, dit-il, désigne aussi parfois, mais plus rarement, la chose accessoire unie à la chose principale, comme dans l'adage latin « *Accessio cedit principali*. »

C'est pourquoi, il voit dans l'accession « un droit en vertu duquel le propriétaire d'une chose acquiert la propriété de tout ce qui s'unit ou s'incorpore à sa chose » et refuse ainsi de tenir compte du caractère accessoire du bien incorporé, tel qu'il est indiqué dans l'article 546 du Code civil⁽⁴⁾.

L'interprétation du droit d'accession serait beaucoup plus large avec cette définition, mais là où elle pourrait donner des solutions nouvelles dans l'accession artificielle immobilière, elle se trouve empêchée par la précision des textes qui déterminent limitativement le bien bénéficiaire du droit d'accession.

Cependant nous pouvons alléguer, dans ces cas d'espèce, que le bien qui s'unit au sol peut lui appartenir non pas en vertu de la maxime romaine qui veut que l'accessoire s'unit au principal, mais en vertu d'une cause plus rationnelle : en vertu du but que le droit d'accession doit poursuivre, but qui est, ainsi que nous allons le voir, parfaitement conforme aux nécessités de la vie sociale.

(4) Planiol, *op. cit.*, n° 2717.

CHAPITRE III

LE BUT DE L'ACCESSION

SECTION PREMIERE

L'état de la doctrine au sujet du but de l'accession.

Aucun auteur de traité de Droit civil n'a envisagé cette question et il faut, pour trouver une indication, nous reporter à deux thèses : celles de MM. de la Grasserie (*De l'accession*, Caen, 1865, p. 166) et Henry (*De l'accession*, Paris, 1871, p. 108).

Les renseignements fournis par ces ouvrages sont un peu succincts et aboutissent tous à la même solution : donner comme but à l'accession la conservation des valeurs créées.

Il nous est impossible d'apprécier les arguments invoqués en faveur de cette solution, car ils ne sont pas exposés d'une manière explicite, MM. de la Grasserie et Henry paraissent avoir l'opinion catégorique que l'accession ne peut rationnellement avoir un autre but.

Une solution établie sur une affirmation qui n'est nullement démontrée, laisse toujours planer un doute sur sa valeur réelle, surtout quand une objection vient la combattre.

Ces deux auteurs s'en sont rendu compte et reconnaissent que le but qu'ils proposent ne s'accorde pas avec toutes les solutions de l'accession, dans le Code civil. Ce dernier, dans le premier alinéa de l'article 555 relatif à l'accession artificielle immobilière, permet en effet au propriétaire du sol d'exiger la remise en état des lieux s'il ne veut pas conserver les immeubles élevés. Cette remise en état

des lieux va ainsi à l'encontre du but de la conservation des valeurs créées, puisqu'elle aboutit à l'entière destruction d'une valeur créée, celle d'un immeuble. MM. de la Grasserie et Henry essaient de se défendre, en alléguant tous deux que cette dérogation est un cas exceptionnel, qui existe, à cause de l'entrave particulièrement grave apportée par ce fait particulier à l'exercice du droit de propriété, et soutiennent, de même, que cette dérogation ne doit pas être étendue toutes les fois que ce même motif n'existe plus.

Cette affirmation est grave en face d'un texte à portée aussi générale qu'est le premier alinéa de l'article 553 du Code civil. Il nous faut donc rechercher de notre côté qui a raison : le Code civil ou ces auteurs de thèses.

Le problème peut se résumer ainsi : le droit de faire détruire les valeurs créées est-il compatible avec les principes du droit d'accession ? Si la réponse est affirmative, nous devons admettre que le but de l'accession n'est pas tel qu'il a été indiqué et qu'il doit exister sous une autre forme.

Pour résoudre cette question, il nous faudra déterminer le rôle du droit d'accession dans le droit de propriété, montrer l'évolution de ce dernier et les prérogatives qui sont reconnues au propriétaire.

SECTION II

Le droit de propriété et le droit d'accession. Les tendances actuelles du droit de propriété. Les prérogatives du propriétaire.

§ 1. — LES TENDANCES ACTUELLES DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.

Le but donné à l'accession de conserver les valeurs créées peut, nous semble-t-il, s'expliquer par les tendances économiques qui avaient cours lors de l'apparition de ces thèses.

La décade qui s'étend de 1860 à 1870 fait partie d'une époque où la France était en train de prendre un grand essor économique. La période d'adaptation de l'industrialisme se terminait et on commençait à aboutir à des réalisations pratiques. Les résultats atteints et l'espérance de pouvoir en réaliser d'autres infiniment plus considérables enthousiasmèrent les théoriciens qui étudiaient les caractères généraux de la vie économique, et qui comparaient la situation présente à la précédente. Cette augmentation de richesses et cette possibilité de les accroître d'une façon illimitée laissaient prévoir une profonde transformation sociale. Cette transformation semblait devoir être heureuse, car elle permettait la satisfaction d'un plus grand nombre de besoins de l'individu, et il était admis que cela avait pour effet d'accroître son bonheur. Autrefois, au contraire, la production était très limitée par suite de moyens de production à faible rendement, et, par conséquent, un très grand nombre de personnes ne pouvaient posséder que peu de biens fabriqués.

C'est pourquoi le mot d'ordre de produire des quantités de plus en plus grandes fut alors lancé. A partir de cette époque advint le règne de la quantité, tandis qu'autrefois c'était la recherche de la qualité ⁽¹⁾.

Cette tendance si générale devint mondiale; chaque jour elle s'étendit à plus de peuples et à la production d'une plus grande variété de valeurs. Toute production tend à s'industrialiser. Ce mouvement s'accroissant, on s'est rendu compte d'un de ses résultats : la tendance de la société moderne à se transformer en une énorme machine à rendement intense, avec une multiplicité d'organes très variés. On s'est aperçu qu'il y avait une interdépendance indis-

(1) Ces caractères sont éminemment dégagés par l'historien M. Guglielmo Ferrero, qui, dans une vigoureuse synthèse, les a résumés au début de son ouvrage *La guerre moderne*, Paris, Payot, 1916.

pensable entre ces organes et qu'ils comprenaient aussi bien les richesses premières et les machines qui servent à les transformer que les institutions sociales qui réglementent l'appropriation des richesses et leur circulation. Le droit de propriété était ainsi mis en jeu puisqu'il détermine les droits et les pouvoirs de ceux qui veulent créer des richesses.

Le droit d'accession semble, à première vue, ne jouer aucun rôle dans cette organisation sociale de la production, et, cependant, si nous examinons les cas d'application de ce droit, nous nous rendons compte qu'il y a, dans les faits d'union et d'incorporation qu'il envisage, un résultat qui peut aboutir à une production. Le droit d'accession permet à la production d'exister, elle l'organise d'une meilleure manière dans certains cas, elle permet la conservation de biens susceptibles de jouer un rôle direct ou indirect dans la production.

L'attribution des alluvions, des îles, des relais, à un propriétaire déterminé, permet l'exploitation de ces biens nouveaux et celle des biens qui sont recouverts par les alluvions.

De même les solutions données aux cas d'accession artificielle mobilière permettent une utilisation plus complète et plus rationnelle des biens unis ou incorporés. Si les biens réunis étaient séparés, ils perdraient bien souvent toute possibilité de jouer un rôle dans la production. N'est-il pas de bonne économie qu'un bien doit être utilisé aussitôt qu'il est produit ? S'il faut attendre, c'est un désavantage économique; et, enfin, il faut reconnaître que dans bien des cas une séparation équivaldrait à la perte des biens composants.

Dans les cas d'accession artificielle immobilière, les biens créés sont des immeubles, et personne ne peut contester le rôle qu'ils jouent dans la production en devenant soit des usines, soit des habitations pour les travailleurs.

Par conséquent, il fallait bien tendre, de toutes ses forces, à la conservation de tous les biens qui subissent les effets de l'accession, pour être d'accord avec les tendances sociales de l'époque.

Quelques années plus tard, des professeurs de Droit sont allés encore plus loin. Afin d'adapter complètement l'organisation sociale vers la production, ils ont prétendu que la propriété aussi bien que l'homme n'était qu'une fonction sociale, que les droits qui ont été reconnus à l'homme tant pour sa personnalité que pour sa situation de propriétaire doivent être établis sur de nouvelles bases qui permettront une meilleure utilisation de leurs pouvoirs de production. Le résultat de leurs efforts, au lieu d'avoir pour but essentiel la satisfaction des intérêts individualistes de l'individu, aura un but plus élevé, plus altruiste : l'intérêt général, l'intérêt de la collectivité⁽²⁾.

Notre étude ne nous permet pas de consacrer de longs commentaires à cette théorie, qui a soulevé les plus vives controverses.

Sans méconnaître son but très élevé, nous sommes obligé de reconnaître que les moyens mis en avant par ses partisans présentent de graves dangers.

Pour mettre en application ces doctrines, il faut avant tout déterminer la notion d'utilité publique; or jusqu'à présent elle n'a pas été définie. Simplifiée et ramenée à la notion de l'intérêt social du moment, elle sera établie par l'Etat. Les résultats actuels de toutes les entreprises où s'est ingéré l'Etat nous fait douter de ses capacités d'administrateur. Trop d'intérêts divergents l'assaillent, et vu l'influence des partis politiques, il pourrait très bien se faire que la solution admise fût celle du parti le plus influent,

(2) V. à ce sujet les théories de M. Duguit exposées dans son *Traité de droit constitutionnel*, 2^e éd., t. II et III, Paris, 1923, et dans son ouvrage *Les transformations générales du droit privé*, Paris, 1912.

et non celle la plus conforme à l'intérêt économique. Celle-ci n'est pas sainement comprise, la plupart du temps, par ceux qui poursuivent le développement des idées sociales sous la domination de leurs idées politiques.

De même, la mise en application de la théorie de la propriété fonction sociale serait probablement la source de nombreux abus de la part des individus qui l'appliqueraient.

Quand on examine le rôle de l'accession dans le droit de propriété, une chose est essentielle, c'est de savoir l'utilité que présente, au point de vue social ou au point de vue individuel, l'union, l'incorporation, et le résultat qui en surviendra.

Il faut bien reconnaître que certaines unions ou incorporations sont nuisibles aussi bien à la société qu'à l'individu. Parfois, cette union ne peut être défaite, mais lorsqu'elle peut l'être, il n'y a pas à hésiter, même dans les cas où cela entraînerait la destruction du bien qui s'est incorporé.

Pour savoir, dans les cas d'accession, si le bien incorporé qui peut être enlevé est utile ou nuisible, il faut qu'il y ait une personne capable de le déterminer. La conséquence du droit d'accession, qui est de donner au propriétaire de la chose principale un droit sur la chose accessoire, droit qui pourra devenir finalement un droit de propriété, conduit à ce résultat que, rationnellement, ce ne peut être que ce propriétaire, qui en a en perspective l'utilisation, qui pourra être seul juge de l'utilité de cette incorporation.

La théorie de la propriété ou de l'individu fonction sociale ne peut jouer ici. La loi reconnaît au propriétaire du bien incorporant cette faculté d'utilisation; le bien incorporé ne peut être qu'à lui. S'il ne peut pas en disposer selon son intérêt, il faut qu'il abandonne son droit sur cette chose et, comme dans une incorporation il y a contact intime avec le bien qui est sa propriété personnelle, il serait obligé d'abandonner dans beaucoup de circonstances sa

propre propriété, ce qui serait une forme d'expropriation publique. Jusqu'à présent, cette forme d'expropriation n'a pas été envisagée.

Ainsi, d'après nous, la théorie objective ou positiviste ne peut s'appliquer dans le domaine de l'accession.

§ 2. — LES PRÉROGATIVES RECONNUES A L'HEURE ACTUELLE
AU PROPRIÉTAIRE.

Le droit de propriété est l'objet d'attaques de la part de protagonistes de certaines théories sociales, lesquelles vont jusqu'à contester son utilité. Malgré tout, à l'heure actuelle, sa disparition n'est pas recherchée par la généralité. Le droit de propriété est encore considéré comme la clef de voûte de notre organisation juridique et comme l'un des facteurs essentiels de l'économie moderne.

Souvent, on ne voudrait qu'enserrer le droit de propriété dans des limites plus étroites, et les représentants des théories les plus hardies ne pensent seulement qu'à faire admettre le droit de propriété non comme une source de prérogatives, mais de devoirs.

A l'heure actuelle, dans la pratique, le principe du droit de propriété a été restreint, si on le compare à la notion que l'on s'en faisait lors de la confection du Code civil.

Mais tel qu'il est, et pour lui permettre d'exister, on lui a maintenu un certain nombre de prérogatives.

Ces dernières, pour la partie qui nous intéresse, sont un ensemble de pouvoirs conférés au propriétaire du sol, au regard de son terrain.

Le propriétaire du sol a le pouvoir de profiter des utilités de son sol. Ces utilités, que le Code civil lui réserve comme un monopole, sont : l'utilisation des ressources végétales, l'utilisation urbaine (en comprenant sous cette dénomination la possibilité de construire) et l'utilisation des richesses du sol.

Investi de ces possibilités d'utilisation, le propriétaire a le droit exclusif de cultiver, de bâtir, d'exploiter les mines et les carrières et de jouir des agréments du fonds lui-même. Il s'opposera légitimement à tout ce qui pourrait contrarier son pouvoir sur toute l'étendue de son terrain.

Dans la zone ainsi réservée, le propriétaire pourra s'opposer à tout empiètement susceptible de compromettre, dans le présent ou dans l'avenir, sa faculté d'utilisation. Il pourra exiger l'enlèvement de matériaux placés par un tiers sur son terrain, même inutilisé, même en l'absence de toute gêne immédiate.

Le propriétaire n'aura pas besoin d'apporter, dans chaque cas, la preuve d'un préjudice actuel pour exercer ses pouvoirs. Cela n'est pas nécessaire parce que c'est une atteinte à la faculté d'utilisation qu'il tient de la loi.

Propriétaire d'un bien, cela signifie que l'ensemble des membres du corps social a le devoir de laisser le propriétaire retirer librement de ce bien les diverses utilités légalement permises qu'il renferme, et que, d'autre part, si le propriétaire s'abstient de tirer profit lui-même de ces utilités, chacun aura le devoir de respecter son abstention, sans pouvoir agir à sa place ⁽³⁾.

La loi, par le moyen du droit d'accession, lui accorde les pouvoirs nécessaires pour empêcher qu'un autre le prive d'exploiter les utilités du terrain. Mais le droit d'accession n'est pas le seul dont le propriétaire jouisse pour cela.

(3) V. Michas, *Le droit réel considéré comme une obligation passivement universelle*, thèse Paris, 1900, p. 223 et s.; Brouillaud, *Des limites du droit de propriété en hauteur et en profondeur*, thèse Bordeaux, 1926, p. 145 et s.

SECTION III

Notre conception du but de l'accession.

§ 1. — LA NÉCESSITÉ DU DROIT DE FAIRE REMETTRE LES LIEUX EN ÉTAT, DANS LE DROIT D'ACCESSION EN GÉNÉRAL.

Nous venons de voir que la loi reconnaît au propriétaire d'un terrain le droit de faire enlever les matériaux qui se trouvent sur ce terrain et qui viennent en gêner ou empêcher l'utilisation partielle ou complète. Ce droit doit s'appliquer aussi bien aux objets mobiles qu'aux choses qui sont réunies plus ou moins intimement au sol. S'il n'en était pas ainsi et si ce privilège ne s'appliquait, par exemple, qu'aux objets mobiles, cette demi-mesure se rapportant en fait à des cas peu nombreux et ne soulevant pas de difficultés entre les parties, viendrait réduire à néant la possibilité pour le propriétaire de faire respecter en entier son droit d'utilisation.

Si celui-ci est reconnu par la loi, il faut que les pouvoirs du propriétaire s'étendent jusqu'aux biens intimement incorporés. Cependant, nous ne voulons pas aller au delà des réalités et nous reconnaissons qu'il y a des cas où la séparation est matériellement impossible. A l'impossible, nul n'est tenu, c'est pourquoi ces cas, limitativement déterminés, ont été l'objet, dans la section relative à l'accession mobilière, de solutions particulières (art. 572, 573-2°).

Ce pouvoir existe, en principe, au profit du propriétaire du bien qui bénéficie de l'accession, dans tous les cas que peut présenter ce droit. S'il n'est pas directement spécifié dans les cas d'accession naturelle, sa solution est implicite, car nul ne peut contester que le propriétaire n'ait le droit, par exemple, de rejeter dans le cours de la rivière les alluvions et les relais qui sont venus recouvrir son terrain ou s'y ajouter. De même, pour les îles, s'il lui était matérielle-

ment possible de les faire disparaître, personne ne lui ferait opposition.

Dans l'hypothèse où le propriétaire se sert des matériaux d'autrui, nous nous trouvons devant un cas de nécessité pratique. A la rigueur, ce propriétaire pourrait détruire ce qu'il a élevé, mais comme c'est lui qui construit et que c'est dans le but d'exercer sa faculté d'utilisation, il conservera sa construction.

La loi reconnaissant au propriétaire le droit de faire enlever de son bien tout ce qui vient empêcher sa faculté d'utilisation, admet, par voie de conséquence, la possibilité de détruire des valeurs créées. L'enlèvement de matériaux qui, réunis, constituent un immeuble ne peut se faire sans la destruction de cette valeur. La séparation des matériaux les uns d'avec les autres leur fait perdre bien souvent toute valeur marchande.

Le premier alinéa de l'article 555 du Code civil, qui reconnaît au propriétaire du sol le droit d'exiger l'enlèvement des constructions se justifie donc. Nous allons même plus loin, et, d'après ce que nous venons d'indiquer, nous prétendons que le droit de faire enlever les valeurs créées est une des prérogatives du droit d'accession, au même titre que la faculté de conserver ces valeurs.

§ 2. — NOTRE CONCEPTION DU BUT DE L'ACCESSION.

Ces principes admis, nous devons donc rejeter le but de l'accession fondé sur la conservation des valeurs créées et en rechercher un autre.

A la fin de notre précédente section, nous avons montré le droit du propriétaire du sol de défendre son pouvoir d'utilisation par le moyen du droit d'accession.

Comme conséquence, le but de l'accession se détermine par ce fait. Le droit d'accession, en tant qu'il permet le maintien et la consolidation d'une des prérogatives essen-

tielles du droit de propriété, n'aurait-il pas au surplus comme but d'être un moyen de protection du droit de propriété ?

Protection limitée à un certain domaine, sans doute, mais domaine particulièrement important tant par la portée de ses conséquences que par le nombre de procès qu'il entraîne.

Le droit d'accession aurait donc sa place tout indiquée parmi les moyens pratiques de la défense des droits du propriétaire. Celui-ci peut effacer les atteintes portées à son droit d'utilisation par son pouvoir de disposer de la chose qui vient anormalement s'ajouter à la sienne. Ce pouvoir de disposition est adapté aux nécessités pratiques suivant la nature des biens en cause. Dans certains cas, il permet au propriétaire de faire enlever ou de garder à son profit le bien incorporé; dans d'autres, il l'oblige à conserver ce qui s'est uni à son bien.

§ 3. — JUSTIFICATION DE NOTRE CONCEPTION DU BUT DE L'ACCESSION.

Le but de l'accession envisagé non plus par rapport au résultat de fait de l'accession, savoir : l'union de deux biens qui constituent une unité nouvelle et une valeur créée; mais par rapport à la cause, c'est-à-dire l'existence du droit d'accession dans le droit de propriété, trouve, d'après nous, un argument en sa faveur dans la place qu'occupe l'article 546 dans le Code civil. Cet article, qui donne la définition du droit d'accession, est placé immédiatement après celui qui concerne l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'expropriation pour cause d'utilité publique^o, comme la fin de son appellation nous l'indique, a pour but général, somme toute, de permettre une meilleure utilisation de la propriété d'un groupe d'individus. L'accession fait la même chose pour un individu pris en particulier; ce droit aboutit à une sorte d'expropriation privée.

Tant que le propriétaire du sol ne s'aperçoit pas qu'un tiers a élevé une construction sur son terrain, l'immeuble construit est la propriété de son constructeur. Quand le fait vient à être découvert, le constructeur, si le propriétaire veut conserver le bâtiment, doit se dépouiller de sa propriété, qu'il le veuille ou non.

C'est pourquoi nous retrouvons entre ces deux droits bien des caractères communs.

D'abord, l'accession est, comme l'expropriation d'utilité publique, un droit né par l'effet de la loi.

De même, nous trouvons dans l'un comme dans l'autre le droit de détruire ou de faire disparaître le fait de la cause. Par exemple, de faire abattre des maisons pour réaliser un alignement; le droit de faire disparaître d'un endroit des établissements dangereux.

Pareillement aussi, l'obligation du paiement d'une indemnité au tiers dépouillé.

SECTION IV

Nécessité d'une hiérarchie entre les deux biens en cause dans un fait d'accession. Etablissement de cette hiérarchie sur une base rationnelle, la meilleure organisation du droit d'utilisation.

En raison de la situation fort différente créée par le droit d'accession pour chacun des deux biens en cause, il faut, pour déterminer les caractères spéciaux à chacun de ces biens, établir une base rationnelle.

En effet, un des biens, que nous appellerons bien incorporant, bénéficie de tous les avantages du droit d'accession; lui seul continuera d'exister. L'autre, au contraire, le bien incorporé, en subira tous les inconvénients; il disparaîtra dans sa réalité juridique, s'il ne disparaît pas dans sa réalité matérielle.

Nous n'emploierons pas la distinction de bien principal et de bien accessoire, pour les raisons que nous avons signalées dans notre chapitre deuxième, raisons un peu trop de terminologie, mais qui n'en sont pas moins exactes, et, surtout, parce que nous trouvons cette distinction trop rigide, trop esclave d'une formule et incapable de s'adapter à l'évolution des faits.

Tant que l'on reconnaîtra la suprématie aux biens immobiliers, par rapport aux biens mobiliers, cette distinction pourra subsister. Mais le jour où l'on refusera ce privilège au bien immobilier, au sol en particulier, comme, en raison de son caractère d'immobilité, moins capable que le bien mobilier de se plier aux nécessités économiques et à leurs variations, les biens mobiliers bénéficieront alors des avantages du droit de propriété dont se trouveront dépouillés les biens immobiliers. Dès lors, la définition actuelle du bien principal serait devenue inexacte. En effet, le bien mobilier devenant le bien principal, pourrait-on logiquement le considérer comme le bien sans lequel le bien accessoire ne saurait exister, termes de la définition du bien principal ? Au surplus, le bien accessoire avec sa valeur supérieure à celle du bien principal est, pour notre raison, quelque chose de choquant.

Nous dirons donc que le bien incorporant sera celui des deux biens qui, dans le moment présent et d'après les lois en vigueur, sera le plus nécessaire pour l'existence, le développement et le meilleur fonctionnement du droit de propriété. Le bien incorporé sera l'autre.

CHAPITRE IV

CARACTERE MATERIEL DES FAITS D'ACCESSION

La doctrine ne signale pas directement ce caractère spécifique de l'accession; cependant, il est assez évident pour être déduit des indications générales sur le droit d'accession, fournies par les thèses qui traitent de cette matière.

Nous devons constater que le droit d'accession ne survient que dans les cas où un bien vient s'unir ou s'incorporer à un autre bien, sans que le propriétaire de ce bien ait voulu cette union ou incorporation. Toutes les fois que les biens s'unissent ou s'incorporent au moyen d'une convention passée entre les propriétaires de ces biens, le droit d'accession n'intervient plus : c'est la convention qui règle la situation des parties, qui fixera à qui appartiendra cette union et dans quelles conditions. Ce sont les propriétaires qui créent ici le droit.

Dans le droit d'accession, c'est le contraire qui se produit. La base juridique de ce droit est une occupation réelle, cela entraîne, comme conséquence, que ce qui agit ici, ce qui crée le droit, ce n'est pas l'individu, mais la chose, en vertu de la puissance qu'elle a en elle-même, *vi ac potestate rei suæ*.

C'est probablement le seul cas de notre Droit civil où la chose est créatrice du droit. Cela n'est pas niable, malgré la grande controverse qui s'est élevée, dans la doctrine, au sujet du droit réel, et où les adversaires du droit réel soutiennent que le droit ne peut être qu'un rapport entre personnes. L'objectivité des faits nous conduit à constater que

le droit d'accession comporte toute une série de cas où un propriétaire est en rapport direct avec une chose, laquelle, selon l'idée commune, ne saurait avoir de propriétaire; par exemple des alluvions, des relais, des îles qui viennent se former, petit à petit, dans le cours d'une rivière non navigable, ni flottable. Comment établir alors un rapport entre deux personnes pour créer ici un droit ?

Cette situation particulière entraîne comme conséquence la non-intervention de la personne comme cause créatrice du droit et l'obligation de ne pas avoir à considérer sa personnalité. Tout se passe matériellement entre les choses; aussi, peu importera la personne propriétaire du bien incorporant, aussi bien que celle du propriétaire, du possesseur du bien incorporé, toutes les fois qu'il en existe un, car nous avons vu qu'il pouvait être sans maître. Ces propriétaires de l'un ou de l'autre bien peuvent être l'Etat, le département, la commune, une société civile ou commerciale, un individu quelconque, cela n'a pas d'importance : le droit d'accession s'y appliquera. Il s'appliquera même si ces propriétaires n'ont pas la capacité requise pour faire des actes juridiques, et s'ils ont la volonté de disposer différemment de leurs biens. Ils peuvent être étrangers sans que cela crée un cas spécial.

La question du fait matériel d'union ou d'incorporation est à ce point exclusive pour qu'il y ait possibilité du droit d'accession, que pour déterminer celui-ci on n'a même pas à se préoccuper de la situation juridique des biens en cause. Le bien peut être privé ou public, aliénable ou inaliénable, le droit d'accession naîtra si la condition suivante se trouve réalisée : il suffit que les propriétaires des biens en cause n'aient pas recherché, dans la création matérielle du fait d'union ou d'incorporation, un résultat déterminé par une convention passée entre eux, ou que l'un d'eux ait, à l'insu de l'autre, poursuivi la réalisation d'une intention personnelle.

CHAPITRE V

CARACTERE ACCIDENTEL DES FAITS D'ACCESSION

Nous pouvons prendre n'importe quel cas d'accession, aussi bien ceux d'accession naturelle que ceux d'accession artificielle, nous devons constater que l'union ou l'incorporation engendrée est un accident.

Si des terres se déposent sur un champ plutôt que sur un autre, c'est par accident. C'est le domaine de l'accession naturelle.

De même, si nous envisageons les cas d'accession artificielle : chacune des choses qui forment l'union ou l'incorporation devaient avoir une destination déterminée.

Les matériaux, dans les cas de l'article 554, auraient dû normalement servir à leur propriétaire; celui-ci en aurait fait des constructions ou les aurait vendus à une personne de son choix.

La construction élevée sur le terrain d'autrui a dû certainement être bâtie par son constructeur dans un but d'utilisation.

Les biens mobiliers envisagés dans les articles 565 à 570 du Code civil n'avaient certainement pas d'autre destination que de servir à leurs propriétaires.

S'ils appartiennent à autrui, c'est parce qu'est intervenue une cause étrangère qui est venue les détourner de leur destination. Cette cause, une union, une incorporation

avec une autre chose, sera l'accident qui entraînera l'application des principes de l'accession.

Cette union-accident est, dans les cas de l'accession artificielle, le fait de l'homme. Il faut remarquer qu'elle est involontaire, car elle repose sur une erreur de la part de l'individu créateur de ce fait et sur une inaction irresponsable de la part du propriétaire.

CHAPITRE VI

LE PROCESSUS D'UN FAIT D'ACCESSION

Nous allons envisager un cas d'accession, et nous le suivrons depuis l'instant où le fait est créé jusqu'au moment où il cesse d'exister.

Le fait d'accession naît, avons-nous dit, toutes les fois qu'une union ou une incorporation s'est produite entre des biens, en dehors d'une entente ou d'un contrat.

Cette union a pu se faire d'elle-même, par une action étrangère à toute intervention humaine, comme elle a pu se réaliser grâce à l'action de l'homme. Alors, l'homme, l'auteur de cette union, ignore qu'en faisant cet acte matériel il engendre un droit nouveau à son profit ou à son désavantage.

Dans de telles conditions, ce droit nouvellement créé n'est par perçu par les parties, c'est-à-dire le propriétaire et l'auteur de l'union à la propriété existante d'un nouveau bien; cependant il n'en existe pas moins, car ce qui l'a fait naître c'est le fait matériel grâce à la puissance que la chose a en elle-même.

Le droit d'accession présente donc ce caractère particulier de pouvoir exister même ignoré par les intéressées. Pendant tout ce temps, il ne peut pas, bien entendu, avoir d'effets, car ceux-ci exigent, pour exister, la mise en action préalable du Droit par les parties.

Tant que le droit d'accession restera ainsi ignoré, ses

effets seront en sommeil, en puissance, et nous pouvons dire que le droit d'accession est à l'état virtuel.

Au contraire, dès l'instant où l'une ou l'autre des parties intéressées s'apercevra que l'état nouveau a créé un rapport de droit, un conflit juridique est possible, le droit d'accession devenant actuel, c'est-à-dire en état de réalisation. Ses effets vont apparaître, car les intéressés, renseignés, doivent alors intervenir et régler entre eux, ou par l'intermédiaire de la justice, la situation constatée. Pour établir une solution, les parties amiablement, ou le juge, appliqueront les principes du droit d'accession.

En résumé, il existe deux périodes dans l'existence d'un fait d'accession : dans la première, le droit est à l'état virtuel, dans la seconde, à l'état de réalisation.

CHAPITRE VII

LE RÔLE DE LA VOLONTÉ DANS L'ACCESSION

Ce point de vue mérite d'être envisagé longuement, car il joue un des rôles les plus importants dans toute la matière de l'accession; bien des interprétations inexactes auraient été évitées si les auteurs avaient précisé la question. Or tous restent muets à cet égard. Il nous faut donc entreprendre complètement cette étude et, pour cela, nous reporter aux caractères normaux du droit d'accession.

Le problème que nous devons résoudre se résume en ceci : le droit d'accession comporte-t-il l'existence de l'élément volonté ? Où et comment cet élément volonté se manifestera-t-il ?

Sur cette question nous savons peu de chose ⁽¹⁾. Celui qui nous renseignerait le mieux serait Larcher ⁽²⁾. Il avance que « l'accession ne comporte le concours, l'existence même d'aucune volonté, puisque le Droit romain pose comme principe que l'accession se produit « *in sciis et invitis* ». Mais par rapport à qui ? D'après cet auteur, ce serait par rapport au propriétaire de la chose qui incorpore. Il semblerait l'appliquer aussi au propriétaire de la chose incorporée; mais, il faut le constater, aussi bien pour la pre-

(1) Huc, *Commentaires théoriques et pratiques du Code civil*, Paris, 1893, t. IV, n° 125.

(2) Larcher, *Traité théorique et pratique des constructions élevées sur le terrain d'autrui*, Paris, Rousseau, 1894, n° 8.

mière personne que pour la seconde, il n'envisage ce rôle de la volonté que dans les cas où ces personnes se trouvent devant un fait d'accession déjà créé. Il ne traite pas la question de savoir si l'une ou l'autre de ces personnes peuvent volontairement créer un cas d'accession.

Pour pouvoir élucider complètement cette question du rôle de la volonté dans l'accession, nous la diviserons en deux parties : nous envisagerons, d'abord, la volonté dans l'accession à l'état virtuel; puis, en second lieu, la volonté dans l'accession à l'état de réalisation.

SECTION PREMIERE

La volonté dans l'accession à l'état virtuel.

Cette question pose le problème suivant : normalement, une personne peut-elle créer, en connaissance de cause, un cas d'accession ?

Il faut envisager cette question par rapport à chacune des parties, c'est-à-dire le propriétaire de la chose incorporante et le propriétaire de la chose incorporée.

§ 1. — POUR CELUI QUI PROFITE DE L'ACCESSION.

Il ne peut, quelle que soit sa volonté, empêcher un fait d'accession de se produire, si les conditions se trouvent réalisées.

En effet, dès qu'elles surviennent sous la forme d'une union ou d'une incorporation, elles entraînent automatiquement et obligatoirement un fait d'accession.

A contrario, ce propriétaire peut-il, par l'effet de sa volonté, provoquer un fait d'accession, en faisant naître les faits matériels dans les conditions voulues ?

Nous pouvons répondre catégoriquement non, car le profit qu'il retirerait de son acte le ferait agir volontairement

aux dépens d'autrui, et cela, le droit naturel, comme la loi, ne sauraient ni l'envisager ni l'admettre.

C'est pourquoi le Code civil dit, en son article 664, que le propriétaire riverain ne peut « par fraude ou par artifice » être la cause de l'accroissement de son rivage par la formation artificielle d'alluvions, de relais ou d'îles.

Et, d'autre part, la jurisprudence refuse de faire profiter des bénéfices de l'accession le propriétaire qui, s'apercevant qu'un tiers élève un bâtiment sur son terrain, ne le prévient pas de son erreur, afin d'avoir un immeuble à bon compte (3).

§ 2. — POUR CELUI QUI SUBIT LES EFFETS DE L'ACCESSION.

De même que la volonté démontrée, intervenant dans le droit d'accession, serait pour le propriétaire du bien incorporant un empêchement au droit à l'accession, de même la manifestation de volonté, dans un but analogue, aurait, pour l'autre partie, des effets identiques.

Il se peut que la seconde des parties ait eu l'intention de faire un acte pour elle-même. Il se peut qu'elle se soit trompée et qu'elle se soit servie par erreur de la chose d'autrui. Toutes ces circonstances n'empêchent nullement l'application des principes de l'accession, qui sont formels.

Nous avons montré, plus haut, que la partie incorporante ne pouvait pas volontairement créer le droit d'accession; nous allons maintenant établir qu'il en est de même pour l'autre partie, celle qui voudrait incorporer.

Il est certain que rien n'empêche matériellement qu'un de réaliser volontairement une union ou une incorporation créatrices d'un droit d'accession.

(3) V. en ce sens Pau, 24 nov. 1874, S., 74. 2. 196; Limoges, 30 avril 1888, D., 91. 1. 181.

Mais ce cas d'accession devra rester sans effet, tout au moins un certain temps, car, dans la situation où se trouve cet individu vis-à-vis du droit d'accession, les effets de ce droit agiraient fatalement à son désavantage, s'ils se manifestaient. Toute autre interprétation irait à l'encontre du bon sens, car toute personne qui crée un droit poursuit un but profitable, et non une situation juridique, qui aurait pour résultat de lui être préjudiciable.

Tout ce que cet individu peut provoquer volontairement, c'est un droit d'accession qui restera virtuel suffisamment de temps pour qu'il puisse invoquer à son avantage le droit de prescription, lequel lui fera acquérir la propriété du bien incorporant.

Pourrait-on concevoir, de la part du propriétaire de la chose incorporée, l'intention de donner un bien à une personne qu'il voudrait gratifier ? Ce serait une supposition peu admissible ⁽⁴⁾

Le cas d'une personne qui occupe un bien afin d'en tirer un profit personnel peut au contraire se produire.

Mais cette hypothèse n'est pas autre chose, somme toute, qu'une occupation frauduleuse, une sorte d'usurpation, un délit par conséquent.

Normalement, l'accession peut-elle comporter, dans sa création, ce caractère frauduleux chez son auteur ?

Nous n'avons, pour nous renseigner ici, qu'un article du Code civil relatif aux cas d'accession artificielle mobilière.

L'article 577 du Code civil est ainsi conçu : « Ceux qui » auront employé des matières appartenant à d'autres, et » à leur insu, pourront aussi être condamnés à des dom- » mages-intérêts, s'il y a lieu, sans préjudice des poursui- » tes par voie extraordinaire, si le cas y échet. »

(4) Nous signalons ce cas, parce qu'il découle des raisonnements établis au sujet de l'application de la théorie de la gestion d'affaires aux cas d'accession artificielle.

Cet article, qui prévoit la possibilité de poursuites par voie extraordinaire, des poursuites pénales certainement, pourrait laisser supposer que l'accession doit envisager des cas où il y aurait une cause frauduleuse, par conséquent volontaire.

Nous pouvons nous demander si cet article a une portée générale et s'il s'applique à tous les cas d'accession artificielle, aussi bien à l'immobilière qu'à la mobilière ?

Il semble ne concerner que l'accession artificielle mobilière. Il est, d'une part, inclus seulement dans la section relative à ce genre d'accession, et, d'autre part, il envisage des condamnations à des dommages-intérêts, lesquelles ont été aussi prévues dans les articles relatifs à l'accession artificielle immobilière. Si l'article 577 du Code civil s'appliquait à cette matière, il n'y aurait pas eu cette répétition tout au moins inutile.

Ce caractère frauduleux rentre-t-il dans la généralité des cas de l'accession artificielle mobilière ?

Il paraît, à première vue, difficile de répondre à cette question, car cette section est, à l'heure actuelle, sans application pratique. La règle « En fait de meubles, possession vaut titre » est venue ici se substituer à l'accession et trancher tous les cas, indépendamment des règles de l'accession mobilière. Mais cela n'empêche pas de dégager les principes généraux de cette matière.

La lecture seule des textes de cette section permet de se rendre compte qu'ils s'appliquent ordinairement à des cas où il n'y a aucune intention frauduleuse.

C'est aussi l'opinion de Demante, qui dit dans son Cours⁽⁵⁾ : « Quoique... pour décider la question de la propriété, la loi ait disposé d'une manière générale, et sans distinguer si celui qui doit acquérir par accession a agi de

(5) Demante et Colmet de Santerre, *Cours analytique du Code civil*, 3^e éd., Paris, 1896, t. II, n^o 400 bis.

bonne ou de mauvaise foi, je crois qu'on pourrait sans excès de pouvoir, se fonder sur sa mauvaise foi pour lui refuser la propriété... »

Certains textes (art. 568 et 576) envisagent bien des hypothèses où la matière aurait été employée à l'insu de son propriétaire. Mais cela ne fait pas découler nécessairement un caractère frauduleux. Il peut se faire très bien qu'un ouvrier prenne, par erreur, une matière qui ne lui appartient pas, sans que son propriétaire s'en rende compte. Ce cas peut être fréquent avec les objets mobiliers facilement transportables. Nous croyons que le Code civil l'a envisagé pour le distinguer de ceux qui entraînent des poursuites judiciaires, signalées dans l'article 577 du Code civil, tout à fait à la fin de la section.

Ce dernier article semble indiquer des cas d'exception qui, lorsqu'ils se présentent, seraient sanctionnés par des règles autres que celle de l'accession, par les règles de l'action en revendication.

Alors toutes les nuances que l'accession artificielle mobilière avait si soigneusement insérées dans ses solutions tombent d'elles-mêmes.

L'objet revendiqué reviendra toujours à son propriétaire, quels qu'en soient la valeur ou le volume par rapport à l'autre matière, quelles qu'en soient les détériorations qui résulteraient de sa séparation, ou le travail remarquable qui pourrait y avoir été fait.

Et dans les cas d'accession artificielle immobilière, pouvons-nous trouver ce caractère frauduleux ?

Il nous semblerait contraire au Droit qu'il en fût ici autrement que dans l'accession artificielle mobilière, car le fait de l'homme est équivalent dans ces deux domaines.

Les indications fournies par la loi et la jurisprudence nous confirment, d'autre part, dans cette opinion.

Nous voyons, en effet, qu'elles s'opposent formellement à ce que la personne qui profite de l'accession soit la cause

d'un fait créateur d'accession. Il serait étrange qu'il n'en fût pas de même pour celui qui devrait en pâtir.

Tous les deux poursuivent le même résultat : acquérir un bien, c'est-à-dire réaliser un enrichissement aux dépens d'autrui. Leurs moyens sont identiques : des manœuvres frauduleuses qui consistent à profiter de circonstances pendant lesquelles l'adversaire ne peut se rendre compte de ce qui se passe, ou d'une habitude de négligence de sa part. Aussi bien pour l'un que pour l'autre, les moyens employés sont pareillement frauduleux et répréhensibles.

S'ils échouent dans leurs entreprises, ils se trouvent dans la même situation, ils sont tous deux obligés de faire disparaître la chose qui a été la cause de l'union et, par conséquent, de l'accession. Pour le premier, ce sera : la destruction du barrage qui arrêtaient les alluvions, la vente forcée du terrain sur lequel il a incorporé ou a laissé volontairement incorporer des matériaux, ou, enfin, la reconnaissance d'un droit de superficie en faveur de celui qui jouit de l'immeuble construit. Pour le second, ce sera l'obligation de détruire l'immeuble élevé, ou de céder cet immeuble, moyennant une indemnité.

Tout ce qui les différencie l'un de l'autre c'est la nature juridique des biens en cause, suivant qu'il s'agit d'un bien qui incorporera ou d'un bien qui sera incorporé.

Ce serait accorder une bien grande importance à la matière que de lui reconnaître le pouvoir d'entraîner une telle différence de situations juridiques entre ces deux individus et de violer les principes généraux du Droit, car on n'a jamais prétendu que le Droit ait encore reconnu certaines prérogatives aux situations qui entraînent des actes frauduleux.

Et cependant, n'est-il pas exact que le Droit confère au constructeur de mauvaise foi cette prérogative exorbitante de pouvoir acquérir, grâce à l'accession, la propriété d'un immeuble qu'il a construit frauduleusement ? Cela se pro-

duirait si l'on admettait que celui qui pâtit de l'accession peut créer volontairement un fait d'accession. Il lui suffirait, pour cela, de prescrire par trente ans pour qu'il acquière la propriété du sol sur lequel il a bâti, et, par voie de conséquence, de faire jouer à son profit le droit d'accession, en vertu de l'article 553 du Code civil qui pose la règle : « Qui a le sol a le bâtiment ».

Une telle conséquence nous semble monstrueuse et suffit, à notre sens, pour montrer que le droit d'accession ne saurait se créer qu'en dehors de toute intervention de volonté. Nous avons, en effet, démontré plus haut que toute intervention de la volonté, dans l'hypothèse envisagée, ne peut viser qu'une situation frauduleuse.

L'utilité de l'établissement de ce principe est considérable, car nous pourrions, grâce à lui, d'une part, déterminer clairement et simplifier la question de savoir si l'accession est ou non un mode d'acquisition de la propriété; d'autre part, voir si l'importante distinction du Droit civil, celle des possesseurs de bonne foi et de mauvaise foi, concorde rationnellement, dans les cas d'accession artificielle, avec la considération de l'état virtuel de l'accession; et, enfin, déterminer les personnes auxquelles s'applique le droit d'accession relativement aux choses immobilières.

SECTION II

La volonté dans l'accession à l'état de réalisation.

Si la volonté de l'individu ne joue aucun rôle dans l'accession à l'état virtuel, où le fait a lieu accidentellement et où le droit naît par la chose, il n'en est pas de même dans l'accession à l'état de réalisation.

Il faut voir comment se manifeste la volonté dans cet état et jusqu'à quel point elle s'étend.

Pour que le droit d'accession se manifeste extérieure-

ment, pour qu'il soit connu, il faut qu'une des parties intéressées dénonce ce droit. Cette dénonciation ne peut être qu'une manifestation de volonté, puisque cette personne aurait pu garder caché ce fait juridique, si elle n'avait pas voulu bénéficier du droit ou le supporter.

Les personnes qui dévoileront le fait d'accession ne peuvent être que la partie qui profitera du droit d'accession ou la partie qui en souffrira les effets. Aucune autre ne pourrait le dénoncer à leur place, car elle n'aurait aucun intérêt à le faire, et, selon une maxime générale du Droit, « pas d'intérêt, pas d'action ».

Cette dénonciation du fait d'accession se comprend très bien venant du bénéficiaire de ce droit, mais s'explique plus difficilement de la part de celui qui pâtit des effets de ce droit.

Cependant cela peut arriver, cette personne qui a créé par erreur, à son insu, une union avec une chose qui ne lui appartient pas pouvant parfaitement, en s'apercevant à un moment donné de son erreur, provoquer un conflit juridique dans le but de faire déterminer la solution qui devra avoir lieu. Cette personne, pour ne pas rester dans une fausse situation, aura intérêt à agir ainsi dans bien des circonstances. Si elle est condamnée à détruire, le dommage qu'elle éprouvera sera plus restreint, le montant des dommages-intérêts moins élevé. Si le propriétaire du sol conserve l'immeuble et s'il ne verse comme indemnité qu'une plus-value bien inférieure au prix de revient, le constructeur a intérêt à se dénoncer avant la fin complète de ses travaux pour diminuer le montant de ses pertes.

Cette dénonciation, qui implique une manifestation de volonté, n'est pas, dans ce stade de l'accession, le seul acte de volonté qui ait lieu.

Il faut envisager la manifestation de volonté chez le propriétaire de la chose incorporante et chez le maître de la chose incorporée après la dénonciation du fait d'accession.

§ 1. — DE LA PART DU PROPRIÉTAIRE DU BIEN INCORPORANT.

Quand le fait d'accession est révélé, le propriétaire va se trouver dans une situation juridique déterminée dont les modalités sont fixées par la loi et où sa volonté peut se manifester de deux manières.

Il a d'abord le choix d'accepter ou de refuser les bénéfices du droit d'accession. L'accession n'est pas, en effet, un droit obligatoire; il ne s'impose pas et peut être rejeté par le bénéficiaire.

S'il accepte, probablement à cause de l'utilité qu'il pense retirer du bien incorporé, il va se trouver devant une série de solutions qui varient selon chaque cas d'espèce. La plupart du temps, il doit se conformer à l'unique solution qui est donnée pour son cas particulier; d'autres fois, dans des cas cependant assez rares, il a le choix entre deux solutions. Ce libre choix permet de dire qu'il y a bien, ici, une autre manifestation de volonté de la part du propriétaire du bien incorporant.

§ 2. — DE LA PART DU MAÎTRE DU BIEN INCORPORABLE.

Pour cette personne, il n'y a aucune manifestation de volonté possible; elle subit passivement les effets du droit d'accession, elle ne peut discuter les solutions prises par son adversaire.

Nous n'estimons pas qu'il y ait une manifestation de volonté dans la discussion de l'indemnité à verser parce que les textes du Code civil indiquent la manière de la calculer. Si les parties ne se conforment pas à ces indications, les règles du droit d'accession sont de ce fait inopérantes.

Il en est de même dans la fixation des dommages-intérêts.

Nous voyons, dans ce stade du droit d'accession, deux possibilités de manifestation de volonté : la première dans

l'acceptation de l'application des solutions du droit d'accession, la seconde relativement au choix des solutions dans les hypothèses où elle a lieu.

Cependant, il faut, dès maintenant, reconnaître combien ces manifestations de volonté sont peu importantes, surtout dans la deuxième possibilité où les textes de la loi viennent l'enserrer dans des limites étroites et précises et l'empêchent de se manifester librement, suivant les modalités des caractères de chaque individu.

Malgré tout, toute faible qu'elle soit, la manifestation de volonté dans l'acceptation de l'application du droit d'accession existe.

Ceci établi, nous pourrions aborder, en nous appuyant sur une base objective et précise, la recherche de la solution de ce problème juridique, à savoir : l'accession peut-elle être, en réalité, un moyen d'acquisition de la propriété ?

Dans son ensemble, cette question du rôle de la volonté dans les différents moments de l'accession est capitale. Elle renferme les solutions de bien des controverses du droit d'accession; elle nous donne une directive précise dans l'interprétation des cas concrets, ce qui permet la détermination de ceux qui rentrent dans le domaine d'application de l'accession.

Nous allons être obligé, comme étude complémentaire, de dégager les conséquences des caractères spécifiques de l'accession que nous venons d'étudier. Cela nous amènera à :

1° Etablir à partir de quel moment le droit d'accession naît et produit ses effets;

2° Déterminer si le droit d'accession est oui ou non un moyen d'acquisition de la propriété;

3° Fixer les caractères du droit que l'accession confère à son bénéficiaire;

4° Enfin, dire si l'accession artificielle peut comporter la distinction des possesseurs de bonne foi et de mauvaise foi.

Nous laisserons momentanément de côté la détermination des personnes qui rentrent dans le domaine du droit d'accession par l'application des caractères spécifiques de l'accession, nous réservant d'examiner cette question dans l'étude que nous ferons du domaine d'application de l'accession artificielle immobilière quant aux personnes.

CHAPITRE VIII

CONSEQUENCES DES CARACTERES SPECIFIQUES DE L'ACCESSION, QUE NOUS VENONS D'ENONCER, RELATIVEMENT AU MOMENT OU NAIT LE DROIT D'ACCESSION ET OU IL PRODUIT SES EFFETS.

La question de savoir à quel moment naît le droit d'accession et à partir de quel instant il produit ses effets n'a pas été définitivement tranchée dans la doctrine, où les auteurs se divisent entre deux systèmes.

Les uns disent que l'accession opère *ipso facto*, c'est-à-dire dès le moment où le fait matériel, constitutif du cas d'accession, se produit. Notre opinion, ajoutent-ils, est conforme à l'analyse exacte du droit d'accession qui veut que le phénomène juridique se produise au fur et à mesure que les choses viennent s'incorporer. Le droit d'accession existe, par conséquent, dès le début de cette incorporation ⁽¹⁾.

D'autres auteurs, et entre autres Demolombe ⁽²⁾, prétendent que l'accession ne peut produire d'effet qu'au moment où une des parties révèle l'existence du fait d'accession et réclame l'application de ses effets.

(1) V. Larcher, *op. cit.*, n° 26.

(2) *Op. cit.*, t. IX, n° 681 bis.

La question que nous envisageons dans ce chapitre est importante, car elle détermine les droits du bénéficiaire de l'accession sur le bien incorporé.

Si nous adoptons le premier système, nous devons reconnaître que ce bénéficiaire devient immédiatement propriétaire des choses qui s'unissent à la sienne. Si cette union est le fait de l'homme, celui-ci ne peut plus la détruire sous peine de porter atteinte au droit de propriété du bénéficiaire. Ainsi, l'auteur de l'union, qui a créé un fait d'accession sans s'en rendre compte, fait d'abord une faute par exemple en construisant sur le terrain d'autrui, et en commet une seconde s'il démolit ensuite ce qu'il a élevé. Et tout cela peut arriver sans savoir qu'il est en faute !

Par suite, ce système est inapplicable en pratique, et les auteurs qui le soutiennent, en particulier Larcher, sont obligés de reconnaître que leur théorie n'est applicable, dans l'exemple ci-dessus, que tout et autant que le propriétaire du sol fait connaître son intention de conserver les constructions. C'est aboutir, comme nous allons le voir, au résultat du deuxième système.

Ce dernier a été établi par M. Demolombe, et semble être celui auquel s'est rattachée la jurisprudence. Il aboutit, en fait, à une solution plus pratique et invoque comme argument en sa faveur, d'abord le texte de l'article 555, et, ensuite, la situation du possesseur qui peut traiter la chose comme un propriétaire.

Pour notre part, nous n'adoptons aucun de ces deux systèmes parce qu'ils s'appuient sur une idée, à notre sens, inexacte du droit d'accession et parce que cette idée vient vicier ce qu'il y a de vrai dans leurs développements.

Les auteurs qui conçoivent l'apparition du droit d'accession et l'application de ses effets dans un seul et même instant, commettent une erreur en négligeant le côté matériel des faits, lequel domine le droit d'accession. L'ap-

parition; la création, du droit d'accession reposent sur un acte purement matériel, tandis que les effets d'un droit dépendent de la manifestation de la volonté des parties. C'est le seul élément générateur qui puisse faire apparaître les effets d'un droit. Si cet élément n'intervient pas, un droit peut être existant, mais il restera à l'état latent, il sera sans effet.

Le droit d'accession présente, selon notre opinion, un caractère spécial qui découle de l'élément matériel qui se trouve à la base de son existence et qui le différencie de la plupart des autres droits. Alors que la grande majorité des droits contiennent un élément volonté humaine dans leur création, l'accession, comme nous l'avons vu plus haut⁽³⁾, constitue au contraire un droit qui naît accidentellement, par erreur de son créateur, indépendamment de tout acte de volonté de sa part. Aussi, le fait d'accession naît-il et existe-t-il souvent longtemps à l'insu des parties.

Pendant toute cette période, où personne ne s'est rendu compte de l'existence d'un fait d'accession, ce droit existe bien, mais à l'état virtuel, sans pouvoir produire d'effets, mais capable cependant d'en susciter, si certaines circonstances se réalisent.

Dans ce cas, dès que ces circonstances apparaissent, c'est-à-dire dès qu'une des parties s'aperçoit qu'il existe un fait d'accession et dès qu'elle manifeste son intention de profiter de ce droit ou d'en supporter les modalités, à ce moment, seulement, les effets du droit d'accession se produisent, à son avantage ou à son détriment. Le droit d'accession, passant alors à l'état de réalisation, se manifestera apparemment et complètement.

Il semble que le droit d'accession n'existe véritablement qu'à partir de cette période, et telle est l'opinion qui, nous

(3) V. ci-dessus, chap. IV, V et VII.

semble-t-il, découle de l'enseignement de M. Demolombe. C'est une erreur que nous repoussons et, acceptant ici le premier système en partie, nous soutenons que le droit existe dès le moment de l'union ou de l'incorporation, qu'il existe *ipso facto*, mais nous nous écartons ensuite de ce système, car nous dénions au droit d'accession à l'état de réalisation tout pouvoir d'action rétroactif sur les faits matériels d'accession qui se sont produits pendant la période virtuelle.

De même, nous nous écartons du système de M. Demolombe, en ce sens que nous refusons d'admettre son opinion que le droit d'accession n'est créé qu'à partir de la manifestation de volonté des parties intéressées.

Selon nous, seuls les effets du droit existent à partir de ce moment. Le droit, au contraire, est créé lors du fait d'union ou d'incorporation et conformément à l'argument juridique qui veut que l'accession se produise au fur et à mesure que se fait l'incorporation.

Dans le cas d'une construction sur le terrain d'autrui, le droit d'accession naît dès la jonction du premier moellon au sol; mais rien ne dit que le droit d'accession survient fractionné en autant de fois qu'il y a de moellons incorporés, que le droit d'accession soit un ensemble de droits successifs, acquis une fois pour toutes « *ne varietur* ». Le droit d'accession n'engendre pas, dès sa création au profit de son bénéficiaire, un véritable droit de propriété, mais seulement une faculté d'utilisation, qui pourra se transformer en une acquisition de propriété après la manifestation de volonté des parties.

Dans ces conditions, d'après une étude rationnelle des faits et en se conformant aux nécessités des besoins sociaux, il paraît plus exact de soutenir que le droit d'accession est non pas une série de droits stricts, mais un droit qui s'adapte à toutes les vicissitudes du fait d'union ou

d'incorporation, qui suit la bonne ou mauvaise fortune de ce fait matériel. Le fait d'accession sera celui qui existera au moment où les parties se rendront compte de cette nouvelle situation juridique. Cette façon de voir est conforme à notre opinion que le droit d'accession engendre, dès son apparition, non pas un droit de propriété, mais seulement une faculté d'utilisation. Cette faculté d'utilisation ne peut logiquement s'exercer que sur ce qui existe au moment où son bénéficiaire veut l'exercer, il n'est pas possible de la concevoir s'exerçant sur une chose disparue.

CHAPITRE IX

CONSEQUENCES DES CARACTERES SPECIFIQUES DE L'ACCESSION, QUE NOUS VENONS D'ENONCER, RELATIVEMENT A LA QUESTION DE SAVOIR SI L'ACCESSION EST UN MOYEN D'ACQUERIR LA PROPRIETE

Avant d'exposer notre opinion sur cette question, nous allons examiner les observations qui ont été faites à ce sujet par quelques auteurs.

Nous savons que l'accession a été considérée comme un moyen d'acquérir la propriété, par la plupart des commentateurs du Droit romain. Nos anciens jurisconsultes professaient également cette doctrine, et celle-ci est devenue celle des rédacteurs du Code civil. Ces derniers reconnurent clairement ce caractère de l'accession dans l'article 712 qui dit que « la propriété s'acquiert aussi par accession », et en firent, ainsi, un moyen d'acquisition tout spécial, lequel s'opère par la seule puissance de la chose, et un droit qui est la conséquence et le développement du droit de propriété.

Cette opinion semblait définitivement admise quand deux auteurs, dans une controverse célèbre, étudièrent et discutèrent la question de savoir si l'accession présentait bien ce caractère dans le Droit romain (Du Caurroy, *Inst. expliq.*, t. I, n^o 349 et s.; Ortolan, *Inst.*, liv. II, t. I, § 19 et s.).

Cette discussion fut reprise par MM. Marcadé⁽¹⁾, Mourlon⁽²⁾ et Demolombe⁽³⁾, comme par plusieurs auteurs de thèses⁽⁴⁾. En majorité, ils contestent ce caractère donné par le Code civil au droit d'accession.

Demolombe dit, en effet, que « rationnellement, philosophiquement, on ne saurait voir un mode d'acquérir dans le fait, dans le résultat du fait, que l'on a appelé accession ».

Toutes les critiques relatives à ce caractère donné à l'accession peuvent se diviser en une double catégorie. La première se rapporte à l'accession, moyen d'acquérir les produits, et la seconde, à l'accession, moyen d'acquérir tout ce qui s'unit ou s'incorpore accessoirement.

SECTION PREMIERE

L'accession, moyen d'acquérir les produits.

L'opinion de la plupart des auteurs que nous venons de citer peut se résumer ainsi : l'acquisition des produits, grâce au droit d'accession, est une erreur juridique, car le mot accession, d'après son sens étymologique (*ad-cedere*), comporte l'idée d'approche, de réunion, d'incorporation. L'acquisition des produits suppose, au contraire, dans la plupart de ses cas, une idée de séparation.

(1) *Explications théoriques et pratiques du Code Napoléon*, Paris, 1868-1880, t. I, sur l'article 546.

(2) *Repet. écr.*, t. I, p. 634.

(3) *Op. cit.*, t. IX, nos 572 à 575.

(4) E.-P. Henry, *De l'accession*, Paris, 1871, p. 7 et 12; Em. Gayot, *Des droits d'accession relativement aux choses immobilières*, Paris, 1889, p. 116 et s.; F. Grivel, *Des constructions sur le terrain d'autrui*, Paris, 1871, p. 102 et s.; E. Larcher, *Des constructions sur le terrain d'autrui*, Paris, Rousseau, 1894, nos 5, 6 et 16; R. d'Aigneaux, *De l'accession*, Caen, 1878, p. 57; de Gérard, *De l'occupation et de l'accession*, Poitiers, 1876, p. 50, 53, 163; R. de la Grasserie, *De l'accession*, Caen, 1865, p. 10.

En effet, « tant que les fruits sont encore pendants..., ils appartiennent au propriétaire comme partie intégrante de sa chose. Quand ils s'en séparent, il y a plutôt... désaccession qu'accession. Nous ne voyons pas qu'il y ait là une acquisition de propriété : la propriété, qui portait simultanément sur le fonds et la récolte pendante, porte sur l'un et l'autre séparé; nous ne voyons pas où est l'acquisition.

» Nous pensons donc que le droit du propriétaire aux fruits et aux produits de sa chose est qualifié à tort par le Code de droit d'accession; il vaut mieux le désigner sous le nom plus exact et plus clair de droit aux produits. » (5).

Comment justifier juridiquement le droit aux produits ? Nous trouvons la réponse dans la thèse de M. de Gérard (6) : « Ici, dit-il, le propriétaire de la chose, par suite de sa qualité, est propriétaire de tous les fruits et produits qu'elle donne, et ceci en vertu de son seul titre de propriétaire. Reconnaître qu'il a besoin de l'accession pour arriver à la propriété des produits et des fruits, c'est retirer du droit de propriété un de ses éléments, son élément essentiel, sans lequel le droit lui-même n'est plus qu'un vain mot; c'est refuser au propriétaire le droit de bénéficier, *ipso facto*, des fruits et des produits. »

Comme le montre cet auteur, le droit aux produits trouverait sa justification juridique dans le droit d'user que comporte le droit de propriété.

SECTION II

L'accession, moyen d'acquérir tout ce qui s'unit ou s'incorpore accessoirement.

Quand il y a une incorporation véritable d'une chose à une autre, le terme accession paraît moins impropre pour

(5) Larcher, *op. cit.*, n° 5.

(6) P. 166.

exprimer l'acquisition que le propriétaire fait de la chose qui est venue s'unir à la sienne⁽⁷⁾.

Cependant, avec d'autres auteurs, M. Gayot soutient qu'il n'y a pas acquisition de propriété si l'on s'en tient à une stricte analyse juridique. Il faudrait, dit en substance M. Demolombe⁽⁸⁾, pour qu'il y ait acquisition de propriété, que l'accession repose sur cette idée que la propriété d'une chose emporte la propriété d'une autre chose qui en est une partie dépendante et subordonnée.

Ce caractère de dépendance de la chose accessoire, vis-à-vis de la chose principale, n'est pas cependant un principe absolu, comme la jurisprudence semble l'avoir considéré alors avec MM. Proudhon, Aubry et Rau. Ce n'est qu'une présomption⁽⁹⁾ qui dépend entièrement de la volonté des parties intéressées, lesquelles, dans une convention, peuvent ou non comprendre les accessoires.

Cette présomption que les accessoires doivent se réunir au principal et lui appartenir ne semble pas découler des faits d'accession.

Dans l'accession, il arrive que la chose d'une personne ayant été unie et incorporée à la chose d'une autre personne, l'un des propriétaires perde ainsi sa propriété. Si la propriété est perdue pour l'un, il semble qu'elle est acquise par l'autre. En droit, c'est inexact de prétendre que l'un ait, dans le sens technique de ce mot, acquis la propriété que l'autre a perdue.

En effet, lorsque deux choses d'importance différente sont réunies, il n'y a pas deux choses juridiquement distinctes, il n'en existe plus qu'une. Une des deux a « civilement, juridiquement péri; elle n'existe plus; elle n'est pas deve-

(7) V. Gayot, *De la propriété en général et des droits d'accession relativement aux choses immobilières en droit français*, thèse Paris, 1839, p. 116 *in fine*.

(8) *Op. cit.*, n° 372.

(9) V. Laurent, *op. cit.*, t. VI, n° 251.

nue seulement l'accessoire de l'autre, qui serait la principale, elle s'y est absorbée, anéantie !

» Si on suppose, par exemple, qu'il s'agit de constructions ou de plantations faites sur le sol de l'un, avec les matériaux de l'autre, il n'y a plus désormais deux choses : ... 1° un sol; 2° des matériaux, des pierres ou des arbres; il n'y a encore ici qu'un seul être et qu'un objet unique; il n'y a que le sol, tel quel, bâti ou planté désormais, et qui, par sa puissance d'attraction, a *dévoré*, si j'osais dire ainsi, les matériaux qui n'existent plus. Voilà uniquement pourquoi celui auquel ils appartiennent ne peut pas les revendiquer.

» Or, si telle est la raison théorique de cette perte de la propriété des matériaux, il est clair qu'elle ne saurait, aux yeux de la science, constituer un mode d'acquérir : car le même événement, que la loi considère comme opérant la destruction d'une chose, ne saurait être, d'après cette loi, un moyen d'acquérir la propriété de cette chose. » (10).

Quand une chose vient se réunir à une autre que se produit-il alors s'il n'y a pas une acquisition de propriété ? La chose qui continue à être elle-même, s'accroît, par conséquent augmente de valeur. Si le propriétaire paie quelque chose à celui qui perd son bien, ce n'est pas le prix de celui-ci, c'est une indemnité en raison de l'enrichissement. Alors, disent MM. Larcher et Henry (11), il n'y a pas véritablement acquisition, il n'y a qu'un enrichissement et l'enrichissement, dit Henry (12), est bien différent de l'acquisition.

Mais MM. Larcher et Henry, aussi bien que M. Demolombe, sont obligés de reconnaître qu'en fait « il semble

(10) Demolombe, *op. cit.*, n° 574.

(11) V. thèses citées : Larcher, n° 6; Henry, p. 15.

(12) *Op. cit.*, p. 13.

bien qu'il y a une acquisition », et dans l'impossibilité de donner une explication, ils concluent ainsi sur ce point : « Cette discussion, ..., en droit français, ne présente aucun intérêt pratique. Que l'accession soit ou ne soit pas, scientifiquement parlant, une cause légale d'acquisition, peu importe : à tort ou à raison, la question a été résolue dans le sens de Pothier. L'accession est, en termes exprès et positifs, rangée, par l'article 712, parmi les modes d'acquérir, et il n'en peut résulter aucun inconvénient. »⁽¹³⁾.

Donner cette réponse, c'est se refuser à résoudre cette question et c'est admettre l'impuissance du droit à donner une solution juridique en conformité avec les faits. Nous estimons qu'il ne doit pas en être ainsi : le droit, même à l'état pur, doit de pouvoir s'appliquer en pratique; autrement il n'aurait plus de raison d'être. Un droit purement abstrait, sans application dans les faits sociaux, serait une pure chimère et ne se concevrait pas.

Si la réalité des faits contredit le raisonnement en vertu duquel on démontre que le droit d'accession n'est pas un moyen d'acquisition de la propriété, c'est que ce raisonnement pêche par sa base. Et cette erreur est la conséquence des arguments invoqués à propos de la perte de l'individualité de la chose qui s'incorpore.

L'idée de la perte de cette individualité n'est pas autre chose que le résultat d'une fiction juridique dont il s'agit de ne pas exagérer la portée. Cette fiction, en effet, se concilie plus ou moins parfaitement avec la nature des faits, suivant que l'on envisage les différents cas d'accession.

Nous pouvons concevoir facilement la perte de l'individualité de la chose incorporée dans les cas d'alluvions, de relais et de mixtion. La chose incorporée se confond si intimement avec le bien incorporant qu'elle perd jusqu'à ses

(13) Demolombe, *op. cit.*, n° 374.

apparences, il devient presque impossible de la distinguer. Mais, dans les cas où l'on envisage un immeuble construit sur un terrain autrefois nu, cette fiction juridique devient alors beaucoup plus difficile à admettre et à se justifier. Il n'y a aucune disparition matérielle de la chose incorporée, l'immeuble se distingue parfaitement bien du sol et forme une individualité parfaitement visible. Il est possible de concevoir une double propriété appartenant à des propriétaires différents, l'un ayant le sol, l'autre la construction.

Cependant, cette fiction juridique de la perte de l'individualité du bien incorporé était nécessaire pour justifier juridiquement le droit que possède le propriétaire du bien incorporant, mais il s'agit de l'interpréter rationnellement. Dans les cas des constructions sur le terrain d'autrui, il n'y a pas perte de l'individualité au sens matériel du mot, mais perte au sens abstrait et juridique : l'individu qui a construit perd la situation juridique qu'il avait acquise du fait de son acte de construire, il perd ses droits sur ce bien, lesquels seront, dès lors, à la disposition de son adversaire. Son droit à une indemnité ne lui vient pas directement du droit d'accession, il n'en est qu'une conséquence dont l'origine est une règle générale du droit qui veut que nul ne puisse s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui.

Ce fait, que la chose incorporable ne perd pas son individualité matérielle et qu'il y ait eu le versement d'une indemnité, paraît nettement obliger le commentateur à constater une acquisition de la propriété. Les faits sociaux viennent aussi appuyer cette opinion. En effet, ne voyons-nous pas le transfert de la propriété de l'immeuble passer de son constructeur au propriétaire du sol par un acte translatif de propriété ? Tant que le fait d'accession est resté ignoré, c'est le constructeur et non le propriétaire du sol qui a payé les impôts de l'immeuble; après la solution du cas litigieux,

le propriétaire du sol qui garde l'immeuble paiera évidemment cet impôt.

Avant d'expliquer comment nous pouvons arriver à démontrer qu'il y a bien dans l'accession une possibilité d'acquisition de la propriété, nous allons examiner la solution donnée par MM. Larcher et Henry sur cette question.

Nous avons vu plus haut que ces deux auteurs ont soutenu que le résultat de l'accession est non une acquisition de la propriété, mais un enrichissement, ce qui est, dit Henry, bien différent. Malheureusement cet auteur ne dit pas en quoi l'enrichissement est différent de l'acquisition de la propriété. Ce renseignement nous aurait été bien utile car nous ne voyons pas cette différence. L'enrichissement et l'acquisition de la propriété sont, relativement à un droit réel, une seule et même chose : nous nous enrichissons parce que nous avons acquis avantageusement la propriété d'un bien nouveau.

Par conséquent, substituer l'enrichissement à l'acquisition de la propriété, c'est répondre à la question par la question.

Quelle solution donner et comment la justifier ?

Cette solution, nous la trouvons dans l'élément volonté. C'est un des éléments essentiels de l'acquisition de la propriété⁽¹⁴⁾, car elle nécessite « une double volonté manifeste ou présumée, volonté d'acquérir chez l'un, volonté d'aliéner chez l'autre. Si ce double consentement ne se rencontre pas dans la prescription acquisitive, il est, du moins dans ce mode, un élément intentionnel requis : le possesseur doit avoir l'*animus domini*; et encore nous pouvons ajouter que le long silence du propriétaire constitue, en quelque sorte, une présomption de consentement, présomption qui, avec le temps, devient irréfragable, qui

(14) « Nul ne peut sans le savoir et sans le vouloir devenir propriétaire. » (Wahl, note sous Cass., 19 juill. 1893, S., 94. 1. 281.)

acquiert la force d'un consentement exprès et irrévocable (15).

Il est certain que, dans l'accession, il n'y a qu'une manifestation unilatérale de volonté : celle du bénéficiaire du droit d'accession au moment où il fait connaître la solution qu'il veut prendre; mais elle est suffisante ainsi que nous venons de le voir dans le cas de la prescription acquisitive. Il semble difficile de faire admettre une sorte de consentement tacite de la part de celui qui pâtit des effets de l'accession, en ce sens qu'il accepte d'avance et qu'il reconnaît nécessaires les solutions du droit d'accession, conséquences logiques des erreurs que lui ou d'autres peuvent commettre.

Contrairement aux autres modes d'acquisition de la propriété, le bénéficiaire ne poursuit pas, ne prépare pas l'acquisition de la propriété; elle se présente à lui par accident. Ce droit d'acquérir la propriété n'est pas, d'autre part, le but recherché et unique du droit d'accession; il n'est que la conséquence rationnelle et nécessaire de ce droit. Le bénéficiaire du droit d'accession n'a pas, *ipso facto*, un droit de propriété sur la chose incorporée, il a seulement comme droit une faculté d'utilisation, il rejettera le bien incorporé ou pourra le conserver; pour le conserver il faut qu'il en acquière nécessairement la propriété; alors seulement la loi lui donnera le droit de devenir propriétaire.

Nous pouvons comprendre, alors, ce qui se passe en réalité dans les questions relatives aux constructions sur le terrain d'autrui. Par la fiction juridique de la disparition de l'individualité du bien incorporable, le constructeur perd toutes ses prérogatives de disposition sur son bien, mais cependant il continue à posséder un droit abstrait,

(15) Larcher, *op. cit.*, n° 16. V. aussi en ce sens d'Aigneaux, thèse citée, p. 57.

sans prérogative sur son bien. Ces prérogatives de disposition sont au libre choix du propriétaire du bien incorporant. Ce dernier commencera d'abord par exercer son droit d'utilisation suivant les modalités de la loi. Ensuite, selon la disposition qu'il prendra, il mettra ou ne mettra pas en action les dispositions relatives à une acquisition de propriété. Il y aura lieu alors à un second acte juridique distinct du premier, bien que tous deux s'effectuent au même instant.

Ainsi donc, en résumé, l'accession n'est pas directement, mais peut être indirectement, un moyen d'acquisition de la propriété.

CHAPITRE X

CONSEQUENCES DES CARACTERES SPECIFIQUES DE L'AC- CESSION QUE NOUS VENONS D'ENONCER (suite) : DIS- CUSSION SUR L'APPLICATION DE LA DISTINCTION DES CONSTRUCTEURS DE BONNE FOI ET DE MAUVAISE FOI AUX CAS D'ACCESSION ARTIFICIELLE

La distinction des possesseurs de bonne foi et de mauvaise foi, considérée par la doctrine comme une des distinctions fondamentales du Code civil, a été introduite par la jurisprudence dans un cas d'accession artificielle.

Il semblerait qu'une distinction d'une telle importance devrait être nettement formulée dans les textes concernant cette matière du droit. Or, nous sommes obligé de convenir que cette distinction est exprimée d'une façon singulière. Elle n'est indiquée que dans un seul des dix-huit articles qui concernent l'accession artificielle, dans l'article 555 du Code civil et combien mal exposée !

Prenons cet article :

« Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont
» été faits par un tiers et avec ses matériaux, le proprié-
» taire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce
» tiers à les enlever.

» Si le propriétaire du fonds demande la suppression des
» plantations et constructions, elle est aux frais de celui
» qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui; il peut
» même être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a

» lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

» Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions; mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur. »

La première partie de cet article n'indique nullement cette distinction; elle est en effet conçue dans les termes les plus généraux. Ce n'est qu'à la fin, dans le dernier alinéa, que les rédacteurs du Code civil ont ajouté une phrase qui modifie complètement les règles établies dans les alinéas précédents. Elle crée une restriction, une exception.

Nous expliquerons, plus tard, pourquoi cet article a été mal rédigé, nous ne devons maintenant que l'interpréter.

Au point de vue juridique, l'interprétation de l'article 555 du Code civil, telle qu'elle est faite, aboutit à des résultats aussi choquants qu'injustes. Pour pouvoir le mettre en application dans la pratique, il faut recourir à toute une série d'expédients.

Ces derniers se sont révélés eux-mêmes insuffisants et aboutissent à des résultats qui vont certainement à l'encontre des principes du droit d'accession. Ce droit est, évidemment, dans l'article 555 du Code civil, établi en faveur du propriétaire du sol. Or, pratiquement, avec la distinction des constructeurs de bonne foi et de mauvaise foi, il aboutit à un résultat diamétralement opposé.

En effet, si l'on admet l'application de cette distinction, il faut adopter toutes ses conséquences logiques. Il en est une qui est essentielle, celle qui prétend que la bonne foi doit toujours se présumer.

Dans les cas de l'article 555 du Code civil, il est la plupart du temps bien difficile au propriétaire du sol de prouver la mauvaise foi de celui qui a construit sur son terrain; il arrivera par conséquent que la majorité des cas d'espèce de l'article 555 du Code civil retomberont sous les règles édictées en faveur du constructeur de bonne foi. Les cas où la bonne foi interviendra seront la règle générale et ceux où la mauvaise foi sera reconnue, l'exception.

C'est justement le contraire de ce que veut l'article 555. Si nous nous en tenons au texte, nous constatons que le premier alinéa vise les cas généraux, tandis que le cas exceptionnel n'est envisagé que dans le troisième. Or, la distinction entre constructeur de bonne foi et de mauvaise foi conduit à ce résultat illogique que les cas généraux relatifs à l'accession artificielle immobilière sont, de ce fait, du ressort du troisième alinéa, alors qu'ils devraient être de celui du premier.

Cette inconséquence entraîne, pour le propriétaire du sol, une situation qui pourra lui être très défavorable. Au lieu d'être, dans le plus grand nombre des cas, le maître de la situation, il va se trouver, le plus souvent, obligé de conserver l'immeuble élevé sur son terrain. Si ce dernier a une grande valeur et donne au terrain une plus-value très considérable, le propriétaire du sol, si sa situation de fortune ne lui permet pas de payer, selon les modalités sévères imposées par la loi, l'indemnité qu'il doit verser, se verra obligé de vendre au constructeur son terrain, bien que cette solution aille à l'encontre de ses intérêts. Cette distinction des constructeurs de bonne et de mauvaise foi aboutit, dans le cas présent, à donner à tout constructeur un moyen illégal d'acquérir un terrain : il n'a qu'à connaî

tre la fortune du propriétaire du sol et construire, en évitant de créer des preuves de sa mauvaise foi, un immeuble suffisamment coûteux pour que son adversaire ne puisse en payer l'indemnité correspondante.

Et même, dans le cas où le propriétaire du sol se trouve en face d'un constructeur reconnu de mauvaise foi, le résultat n'en est pas moins choquant. Si le propriétaire du sol veut conserver l'immeuble, il doit alors payer la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre (art. 353, 2^e al.), tandis que, s'il se trouvait en face d'un constructeur de bonne foi, il aurait le choix de lui payer soit le prix de revient, soit la plus-value, qui est dans la plupart des cas inférieure au prix de revient.

Ce résultat inadmissible de voir le constructeur de mauvaise foi mieux traité, dans cette hypothèse, que le constructeur de bonne foi, a été évité en pratique, grâce à des moyens détournés. Le propriétaire du sol, qui veut conserver l'immeuble, profite de sa situation et de son droit de pouvoir exiger la remise en état des lieux; il menace le constructeur d'user de cette prérogative devant le tribunal, s'il ne lui consent pas une cession à l'amiable moyennant une indemnité égale ou inférieure à la plus-value, ou même sans indemnité. Le constructeur est bien obligé de souscrire à ces conditions abusives, car, en fin de compte, il en tire un avantage, la remise en état des lieux lui faisant éprouver un dommage très considérable. En effet, en plus de la perte totale de l'immeuble, il devrait payer des sommes peut-être fort élevées pour détruire ce qu'il a construit, et pour indemniser, au moyen de dommages-intérêts, le propriétaire du sol de tous les préjudices qu'il éprouvera par le fait de cette démolition.

Cet expédient, il faut bien le constater, n'aboutit pas à un autre résultat que de tourner carrément la loi.

Un texte de loi qui ne s'applique, et cela tant bien que mal, qu'en admettant de tels expédients doit être révisé ou doit être interprété différemment.

Ces résultats déploraables, dus à l'application de la distinction des possesseurs de bonne et de mauvaise foi, sembleraient avoir pour résultat d'imposer à tout commentateur de la matière de l'accession la question suivante : cette distinction s'impose-t-elle dans l'accession artificielle, est-elle rationnelle dans cette matière ?

Nous sommes obligé de reconnaître que nous sommes le premier à poser cette question. Elle paraîtra bien osée à beaucoup d'auteurs, d'abord à cause de l'importance dans tout notre Droit civil de cette distinction fondamentale, ensuite par le fait du bouleversement d'une interprétation constante et indiscutée depuis les premiers arrêts qui ont été rendus à propos de l'article 555 du Code civil ; et enfin parce qu'elle trouve son fondement dans ce monument, capital pour beaucoup, qui est le Droit romain.

Nous reconnaissons qu'il est nécessaire de tenir compte de la tradition et des enseignements du Droit romain, mais sous réserve que seront remplies deux conditions : il faut que la constitution du droit soit identique à l'époque romaine et à l'époque actuelle, et que les dispositions de la loi ne reposent pas sur une interprétation erronée.

La doctrine moderne est arrivée à prouver que le mot *accessio* n'avait pas, en Droit romain, un sens générique et abstrait, c'était seulement un terme concret qui signifiait l'accessoire : on disait *accessio* comme on disait *fructus* et *usuræ*. L'accession n'existait pas à cette époque dans la forme qu'elle a maintenant.

Les rédacteurs du Code civil, reconnaissant l'utilité que présentaient les règles de l'accession pour le droit de propriété, ont fait, des multiples règles isolées du Droit romain, un tout coordonné : une véritable institution juridique. Cependant, ils n'ont vu ni le principe, ni les limites du droit d'accession ; aussi ont-ils exagéré cette matière. Leur façon de voir peut se justifier en partie, car le droit de propriété au xix^e siècle ne présentait plus les mêmes ca-

ractères qu'au I^{er} ou II^e siècle; il subissait l'influence de théories évolutionnistes, et il fallait trouver des articles de loi qui permettaient de répondre aux aspirations et aux besoins sociaux nouveaux et changeants.

Le Droit n'est pas obligé de rester immuable dans ses applications, il faillirait à son obligation s'il ne s'adaptait pas aux évolutions sociales et s'il ne réalisait pas son but : l'harmonie sociale.

Dans tout droit, dans toute institution juridique, il y a cependant des principes généraux qui restent toujours les mêmes, mais qui sont susceptibles de multiples adaptations dans les cas concrets. Nous ne pouvons qu'approuver les rédacteurs du Code civil d'avoir essayé d'adapter l'accession aux exigences du Droit moderne, mais nous regrettons qu'ils n'aient pas su dégager les caractères spécifiques qui dominent cette matière.

Les travaux préparatoires du Code civil nous permettent de supposer que ses rédacteurs se rendaient compte, plus ou moins consciemment, d'un certain nombre de ces caractères spécifiques, mais malheureusement ils ne les ont pas exposés lors de la discussion des articles du droit d'accession devant les différentes Chambres législatives.

C'est à cause de cela que le dernier alinéa de l'article 555 a pu être ajouté après coup. Il n'est pas l'œuvre de juristes de profession, mais d'un membre de la section législative du Tribunat, lequel s'en tenant à une appréciation d'équité, n'a pas cherché à se rendre compte si son idée cadrerait avec les caractères juridiques du droit d'accession dans sa forme nouvelle.

Cette inconséquence, estimons-nous, ne doit pas nous lier.

Les interprétateurs postérieurs ont fait découler logiquement du contenu du dernier alinéa de l'article 555 la distinction des constructeurs de bonne et de mauvaise foi; cependant, une seconde déduction peut être faite, à condi-

tion de démontrer préalablement que cette distinction peut ne pas s'appliquer dans cette matière.

La théorie que nous soutenons, quant au rôle de la volonté dans l'accession, et qui admet que la volonté n'existe pas dans l'accession à l'état virtuel, nous permet de juger la question en peu de mots.

Puisque nous admettons comme principe que le fait d'accession se produit à l'insu de son bénéficiaire et, par erreur, de la part de son auteur, lequel poursuit un autre résultat que la création frauduleuse d'un fait d'accession, nous ne pouvons alors admettre rationnellement une bonne ou une mauvaise foi.

Le dernier alinéa de l'article 555, dont il ne faut pas exagérer le rôle, au point de vue strictement juridique, dans le droit d'accession, n'est qu'une hypothèse apportant un élément nouveau qui vient se surajouter au cas normal de l'accession. Cet élément, un titre, qui permet au constructeur de se croire légitimement propriétaire du sol sur lequel il construit, et d'avoir, sans l'ombre de doute, la persuasion qu'il exerce un des droits que la loi lui accorde, fait disparaître à son profit l'un des caractères de l'accession, celui d'avoir agi par imprudence.

Ce titre lui fait obtenir la situation de constructeur de bonne foi, nous ne le contestons pas, mais nous soutenons que ce caractère n'est qu'un élément accessoire, qui vient se surajouter facultativement au cas normal, sans modifier en quoi que ce soit les caractères spécifiques du droit d'accession.

Cette condition, c'est un de ces éléments qui viennent rendre aux yeux des juges une situation plus digne d'intérêt; nous pouvons la comparer aux circonstances atténuantes qui, sans modifier la nature juridique de l'acte, commandent des sanctions moins sévères.

Notre opinion semble trouver sa confirmation dans ce fait que le Code civil ne fait intervenir cette distinction

entre constructeurs de bonne et de mauvaise foi que dans un seul des dix-huit articles concernant la matière de l'accession artificielle. Cependant l'action de l'homme se manifeste, avec ses caractères intentionnels, également dans les divers cas de la catégorie envisagée. Pourquoi dans ces conditions une interprétation si spéciale au milieu de cette interprétation générale ? Pourquoi aussi admettre en grand ce que l'on n'admet pas en petit, puisque nous voyons l'application de cette distinction des constructeurs écartée des cas d'empiétement sur le terrain d'autrui ⁽¹⁾ et admise lorsque toute la construction est faite sur le terrain d'autrui ? Ces différences d'interprétation laissent bien planer un doute sur la légitimité de l'application de cette distinction, doute que nous pouvons parfaitement interpréter en faveur de notre opinion.

(1) Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, texte et note 23.

DEUXIÈME PARTIE

L'ACCESSION ARTIFICIELLE IMMOBILIÈRE

Le sujet de notre thèse fait l'objet des articles 551 à 555 du Code civil, dont les textes comportent un exposé allant du général au particulier.

En effet, l'article 551 répète la définition de l'accession donnée par l'article 546 sous la forme d'un principe général et la restreint à ce qui est le droit d'accession à proprement parler.

« Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient » au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après » établies. »

L'article 552, lui, vise plus particulièrement les cas d'accession immobilière en posant cette règle fondamentale que : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus » et du dessous. »

Ces règles générales posées, les rédacteurs du Code civil établissent ensuite, avec l'article 553, une règle se rapportant plus spécialement à l'accession artificielle immobilière.

Les articles 554 et 555 viennent ensuite développer chacune des parties de cette matière : les constructions faites avec les matériaux d'autrui (art. 554) et les constructions élevées sur le terrain d'autrui (art. 555).

Nous n'aurons à étudier que les articles 553, 554 et 555 du Code civil, parce que toutes les prescriptions de la loi s'appliquant à notre matière sont contenues dans ces trois textes.

CHAPITRE PREMIER

CARACTERES GENERAUX DE L'ACCESSION ARTIFICIELLE IMMOBILIERE D'APRES LE CODE CIVIL

Nous connaissons les caractères de l'accession en général. Il s'agit, bien entendu, de caractères généraux comme l'est l'accession elle-même. Mais l'accession artificielle immobilière ne forme, en quelque sorte, qu'un compartiment de cette donnée générale. Quelles seront donc les adaptations que devront subir ces caractères pour s'appliquer à l'accession artificielle immobilière ? C'est ce qui nous reste à voir.

Ces adaptations, nous pouvons les dégager des données contenues dans les articles 553, 554 et 555. Dans ces articles, la notion qui régit notre matière est que, selon la maxime romaine, celui « qui a le sol a le bâtiment, *superficies solo cedit* ».

SECTION PREMIERE

De la règle « Qui a le sol a le bâtiment » (1).

Cette règle trouve sa justification juridique dans ce fait de l'accession que nous avons dégagé au début de notre première partie, et qui peut se résumer ainsi : un des biens a le pouvoir d'absorber l'autre par le fait d'une occupation réelle.

Dans l'accession artificielle immobilière où nous trouvons dans le fait d'union un sol et des matériaux, le bien

(1) V. Larcher, *op. cit.*, nos 17 et s.

incorporant sera toujours le sol. Ce choix est rationnel avec l'organisation actuelle de notre droit de propriété. Le sol est, en effet, l'élément essentiel sans lequel le droit de propriété ne saurait exister. C'est pourquoi toutes les fois qu'un autre bien viendra se joindre au sol, ce dernier l'assimilera.

Cette règle « qui a le sol a le bâtiment » intervient toutes les fois qu'il y aura une incorporation de matériaux à un sol, et, pour l'appliquer, il n'est pas nécessaire de tenir compte de la capacité des parties ou de leur situation civile, ni de la situation des biens en cause. Ces divers éléments qui, dans d'autres cas, viendraient modifier ou écarter l'application de la règle de droit ne jouent ici aucun rôle, et cela conformément au caractère essentiellement matériel que présente un fait d'accession⁽¹⁾.

Si cette règle intervient fatalement toutes les fois qu'une construction est élevée sur un terrain, elle ne produira pas cependant ses effets dans tous les cas.

C'est là ce qui distingue son interprétation actuelle de celle qui avait lieu à l'époque du Droit romain.

Ce dernier, en effet, n'admettait pas que deux propriétés pussent se superposer; l'une portant sur le sol, l'autre portant sur les bâtiments élevés sur ce sol. Le propriétaire devait, dans ces conditions, être nécessairement propriétaire des constructions qui y étaient élevées.

Il n'en est plus de même dans notre Droit moderne, lequel, écartant tout formalisme, essaie de se fonder sur une interprétation objective des faits. Admettant comme un des principes essentiels du droit la liberté des conventions, notre Code civil reconnaît et sanctionne toute convention, cession ou renonciation intervenue entre le propriétaire et le constructeur.

(1) V. à ce sujet *Caractère matériel des faits d'accession*, 1^{re} part., chap. IV.

En effet, par l'article 553, il établit une présomption de propriété des constructions au profit du propriétaire du sol. C'est donc admettre qu'un autre que le maître du sol peut être propriétaire des bâtiments; c'est donc que le propriétaire du sol peut renoncer au bénéfice de l'accession au profit du constructeur. L'article 553, *in fine*, réserve aussi le cas de prescription de tout ou partie du bâtiment, indépendamment du sol : ce que peut la prescription, une convention le peut certainement.

L'article 664 du Code civil, d'autre part, démontre non moins clairement l'exactitude de ce que nous avançons. Il indique les règles particulières au cas où les différents étages d'une maison appartiennent à des propriétaires distincts. C'est donc que la propriété peut être divisée, ou, si l'on veut, se superposer en plusieurs couches.

Il est donc bien certain que la propriété du sol ne comporte plus nécessairement, comme dans le Droit civil romain, la propriété des bâtiments, et que le propriétaire peut faire, à ce sujet, toutes les conventions que bon lui semble.

Il peut vendre des constructions déjà érigées, en conservant par devers lui la propriété du sol; il peut céder le droit d'élever des constructions sur son terrain. Le droit conféré à celui qui se trouve ainsi propriétaire des constructions sans être propriétaire du sol est le droit de superficie.

Il se peut aussi que le constructeur acquière la propriété du sol par prescription, et que ce soit le véritable propriétaire qui se trouve dépouillé.

Ainsi, une personne élève des constructions sur un terrain qu'elle possède *animo domini* : au bout de dix à vingt ans, si elle est de bonne foi et à juste titre, ou au plus, après trente ans, elle se trouvera propriétaire du sol sur lequel elle aura bâti. Et, par voie de conséquence, elle sera propriétaire aussi des constructions qu'elle y a élevées; car

c'est elle qui pourra alors invoquer la maxime « Qui a le sol a le bâtiment ».

Il est certain que c'est là un fait singulier, mais qu'il faut signaler parce que loin de déroger à notre principe, il en est la confirmation.

Nous venons de voir que l'article 553 du Code civil interprète la règle « qui a le sol a le bâtiment » et que le droit français ne donne plus à ce principe une puissance aussi absolue que le Droit romain.

L'article 553 n'édicte qu'une présomption en vertu de laquelle le propriétaire du sol serait aussi propriétaire des bâtiments. Mais ce n'est là qu'une simple présomption, non pas une de ces présomptions irréfragables qu'un intérêt supérieur d'ordre public exige qu'on tienne pour toujours vraies, mais une présomption qu'on peut combattre par la preuve contraire⁽²⁾.

Il importe, maintenant que nous avons vu le sens général de l'article 553, d'en analyser le texte, de déterminer exactement la portée des présomptions qu'il édicte, d'indiquer les conséquences des preuves fournies contre ces présomptions par le constructeur et aussi — question d'une grande importance pratique — les moyens de preuve admissibles.

L'article 553 comporte une triple présomption, qui peut se formuler dans les trois propositions suivantes^(2 bis) :

- 1° Toutes les constructions qui se trouvent sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumées avoir été faites par le propriétaire;
- 2° Elles sont présumées faites à ses frais;
- 3° Elles sont présumées lui appartenir.
- 1° « Toutes les constructions élevées sur un terrain ou

(2) Civ., 30 nov. 1853, D., 54. 1. 17; Civ., 16 févr. 1857, D., 57. 1. 120, S., 58. 1. 192; Civ., 23 mai 1860, D., 60. 1. 384; Req., 28 avril 1882, D., 82. 1. 148; Req., 7 juill. 1924, S., 26. 1. 24.

(2 bis) Larcher, *op. cit.*, nos 49 et s.

» faites dans l'intérieur sont présumées faites par le propriétaire. » Voilà la première présomption telle qu'elle résulte du texte même de l'article 553.

Présomption parfaitement fondée, absolument conforme à la vraisemblance et à la réalité des faits. Lorsqu'une maison s'élève sur un terrain, n'est-il pas très probable que c'est le propriétaire qui construit ? Comment supposer que c'est un tiers qui s'expose au risque d'être contraint de démolir la construction ou de la laisser aux mains du véritable propriétaire, moyennant une indemnité toujours inférieurs, en fait, aux dépenses qu'il aura dû faire !

Mais enfin, il n'est pas sans exemple que des constructions soient élevées sur le terrain d'autrui ; c'est relativement exceptionnel, sans doute, cependant cela se présente assez fréquemment. Le texte, avec beaucoup de raison, a fait de notre présomption une présomption qui admet la preuve contraire.

2° La seconde présomption peut se formuler ainsi :

« Toutes les constructions sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumées faites aux frais du propriétaire. »

Cette présomption fait suite à la première : elle en est le complément. On peut même dire que c'est le point important. Présomption bien fondée aussi, celle qui suppose que c'est le propriétaire qui bâtit et que c'est lui qui paie.

Par bâtir, entendons faire bâtir : le plus souvent le propriétaire ne bâtit pas lui-même, il charge un architecte, un entrepreneur, d'élever la construction. D'ailleurs, en réalité, celui qui construit, c'est celui qui commande et qui paie.

C'est justement ce que suppose la loi. Il est tout naturel de penser que celui qui paie est celui qui doit profiter des constructions, c'est-à-dire le propriétaire du sol. Bien rare doit être le cas où les ouvrages s'exécutent aux frais d'un tiers qui n'y a aucun droit, et c'est au tiers qui se met dans

cette situation exceptionnelle à démontrer ses droits contraires à la vraisemblance.

3° Dernière présomption, la plus importante :

« Les constructions ou travaux faits sur un terrain ou » dans son intérieur sont présumés appartenir au propriétaire de ce terrain. » C'est une des règles de l'accession.

Le principe c'est que « *jure accessionis, vi ac potestate soli* » le propriétaire du terrain est propriétaire de toute construction élevée à ses frais sur son terrain — chose évidente — et a un droit d'utilisation quand cette construction a été élevée par un tiers et aux frais de ce tiers, ce que nous avons montré. Tel est le principe, telle est la présomption. Mais à ce principe il peut être dérogé; ce principe n'est pas absolu, il comporte des exceptions : à celui qui prétend être bénéficiaire d'une de ces exceptions à établir la dérogation au principe.

Ces trois présomptions, nous l'avons dit, ne sont pas irréfragables. Le texte réserve expressément le droit pour chacun de faire la preuve contraire. La place qu'occupent ces mots « si le contraire n'est prouvé », à la fin de la disposition, indique clairement, selon nous, que la preuve peut être fournie contre chacune des présomptions édictées par l'article 553.

Ainsi, contrairement à la première présomption, on pourra prouver que la construction n'a pas été élevée par le propriétaire du sol, mais bien par un tiers, par un possesseur se croyant le maître de l'immeuble, ou même par un simple détenteur.

Mais cette première preuve, isolée, sera rarement utile. Presque toujours celui qui aura intérêt à prouver que la construction n'a pas été élevée par le propriétaire tiendra surtout à prouver qu'elle ne l'a pas été à ses frais. Souvent le propriétaire aura chargé du soin de construire un entrepreneur, ou bien il aura donné procuration à un locataire ou à un fermier. Ce qu'il importe de savoir, c'est qui a

payé. Ce qu'il faudra donc démontrer, c'est que le propriétaire n'a payé ni la main-d'œuvre ni les matériaux.

Quelle sera la conséquence de ces deux preuves ? Auront-elles pour résultat de changer complètement la situation, et faudra-t-il, prenant le contre-pied du texte, dire qu'alors le constructeur est propriétaire des bâtiments ? Ce résultat est évidemment inadmissible ; il rencontre un obstacle insurmontable dans ces principes mêmes de l'accession que nous avons exposés dans la première partie de notre travail. Peu importe comment et par qui les matériaux ont été joints au terrain : le propriétaire du sol a acquis immédiatement un droit de disposition sur eux.

Le résultat de ces preuves est d'établir le contraire de ce que faisait présumer la disposition de l'article 553. La preuve n'établit que strictement les faits sur lesquels elle a porté, rien au delà : elle établit simplement que les constructions n'ont été faites ni par le propriétaire, ni à ses frais. Il en résulte simplement pour le constructeur un droit à une indemnité, et encore ce droit est-il soumis le plus souvent à la condition que le propriétaire du sol gardera les constructions.

Pour combattre complètement les présomptions édictées par l'article 553, c'est-à-dire pour que le constructeur se fasse reconnaître comme propriétaire des bâtiments, il faudra qu'il administre une troisième preuve.

Le Droit français, en effet, a admis, contrairement au Droit civil romain, la superposition de deux droits de propriété portant l'un sur le sol, l'autre sur les bâtiments. Or il est certain que celui qui a un droit doit être admis à le faire valoir. Le constructeur pourra donc établir qu'il a un droit spécial, un droit de superficie, droit que nous étudierons dans un chapitre spécial.

Il pourra invoquer, pour établir ce droit, soit un titre, soit la prescription. Nous avons vu, en effet, que l'article 553 *in fine* admet l'acquisition de ce droit par ce mode.

Suivant que les deux premières preuves seulement ou la troisième seront fournies, les résultats seront bien différents.

Le constructeur qui établit seulement qu'il a élevé une construction à ses frais n'établit pas son droit de propriété sur le bâtiment : il prouve simplement qu'il a bâti sur le sol d'autrui. Il en résulte qu'il a seulement les droits et obligations que nous reconnaitrons, dans les chapitres suivants, au constructeur :

Si, au contraire, c'est la troisième preuve que fournit le constructeur — preuve plus difficile, puisqu'il s'agit d'établir non plus un simple fait, mais bien un droit — il jouit désormais sur les bâtiments du droit absolu du propriétaire, il n'en peut être dépouillé par le propriétaire du sol.

Dernière question, fort importante en pratique. Comment s'établiront les preuves destinées à combattre les diverses présomptions de l'article 553 ?

Tout d'abord, remarquons que c'est au constructeur à prouver tous les faits et tous les droits qu'il invoque. Le propriétaire du sol a pour lui l'article 1352 du Code civil : « La présomption légale dispense de toute preuve celui au » profit duquel elle existe. » Il est présumé avoir élevé les bâtiments à ses frais, en être propriétaire, et quand bien même il est demandeur, si le constructeur ne lui conteste pas la qualité de propriétaire du sol, il n'a rien à prouver.

Quant aux modes de preuve, il faut appliquer les règles ordinaires : aucun texte n'y déroge en notre matière. Il faudra repousser la preuve testimoniale toutes les fois que l'intérêt sera supérieur à 500 francs (L. 1^{er} avril 1928), — ce qui sera fréquent puisqu'il s'agit de constructions — et que le fait à établir sera un fait juridique; l'admettre, au contraire, si les faits à prouver sont purement matériels ou s'il y a impossibilité à présenter un titre.

La question délicate, dans certains cas, est d'apprécier

si un fait est juridique ou purement matériel, car souvent un fait matériel a des conséquences juridiques.

Ici, il faut décider que les deux premières preuves portent sur des faits purement matériels. Le fait de construire n'a rien de juridique : il pourra donc s'établir par témoins. Toutefois, il est certain que, si le constructeur peut produire des devis, mémoires ou quittances relatifs aux travaux objets du litige, la preuve qu'il a à fournir lui sera considérablement facilitée. C'est avec raison que la Cour de cassation a décidé que le fait par un tiers possesseur d'avoir, à titre de propriétaire, exécuté des travaux sur le fonds d'autrui est susceptible d'être prouvé par témoins, même sans commencement de preuve par écrit, quoique la somme réclamée pour ces travaux soit supérieure à 150 francs⁽³⁾ (par la loi du 1^{er} avril 1928, cette somme a été portée à 500 francs).

Au contraire, si le constructeur veut établir qu'il a un droit de propriété sur les bâtiments, il a à démontrer l'existence d'un fait juridique, convention ou renonciation, intervenu entre lui et le propriétaire du sol; il doit établir à son profit l'existence d'un droit de superficie. Il ne pourra employer la preuve testimoniale que si l'intérêt est inférieur à 500 francs ou s'il invoque comme mode d'acquisition la prescription. En général, il ne pourra établir son droit qu'en produisant un titre⁽⁴⁾.

(3) Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 192, texte n° 1 et note 4; Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 697 *bis*; Laurent, *op. cit.*, t. VI, nos 254 et 277; — Cass. civ., 16 févr. 1887, D., 57. 1. 120; Cass., 27 juill. 1889, D., 60. 1. 384, S., 60. 1. 360; Cass., 23 mai 1860, D., 60. 1. 384, S., 60. 1. 792; Cass. req., 7 juill. 1924, D., 24. 1. 197.

(4) Auteurs cités ci-dessus; — Cass., 1^{er} avril 1890, S., 90. 1. 243; Poitiers (même affaire), 6 mai 1891, S., 92. 2. 108; Orléans, 13 févr. 1900, D., 1900. 2. 22. V. aussi Req., 26 juin 1901, D., 01. 1. 501; Besançon, 8 avril 1903, D., 03. 2. 483 et s., pourvoi Req., 27 déc. 1904, D., 05. 1. 75. Dans ces deux arrêts, la preuve contraire peut résulter des circonstances de fait qui établissent un droit contraire.

SECTION II

Du droit d'exiger la démolition.

Ce droit découle, dans l'accession artificielle immobilière, de la règle « qui a le sol a le bâtiment ».

La doctrine, dans son opinion généralement admise, soutient que, du fait de cette règle, il ne faut pas « conclure que le propriétaire est nécessairement, irrévocablement, propriétaire des constructions. Il faut comprendre que si le résultat de l'accession est de donner au propriétaire du sol un droit de propriété sur le bâtiment, il est libre de l'exercer ou de ne pas l'exercer.

» Le principe de l'accession n'est d'ailleurs pas une règle d'ordre public; le propriétaire peut y renoncer.

» Dans la plupart des cas, le propriétaire du sol a le choix entre conserver les constructions et contraindre le constructeur à les démolir. »⁽⁵⁾.

Ce raisonnement semble, à notre avis, renfermer une contradiction. Ainsi, d'après la doctrine, le propriétaire du sol, du fait qu'il renonce à son droit d'accession, peut exiger la démolition des constructions. S'il abandonne son droit d'accession sur l'immeuble, il n'a plus aucun pouvoir sur ce bien, comment pourrait-il exiger alors l'exécution de cette prérogative particulièrement sévère de faire détruire ? S'il abandonne son droit d'accession, ne reconnaît-il pas plutôt au constructeur le droit de maintenir l'immeuble sur son terrain, à lui, propriétaire du sol ? Cette solution semble plus logique.

Cette prérogative de pouvoir exiger la démolition, le propriétaire du sol doit nécessairement la retirer directement du droit que lui confère l'accession sur la construction. D'après nous, ainsi que nous l'avons soutenu dans le cha-

(5) Larcher, *op. cit.*, n° 31.

pitre de notre première partie relatif à l'accession, moyen d'acquisition de la propriété, le droit conféré par l'accession est non un droit de propriété, mais seulement une faculté d'utilisation, de disposition du bien incorporé. Si le propriétaire du sol peut disposer de la construction, cela suppose parfaitement qu'il peut s'en servir ou s'en défaire si elle lui est inutile. S'il veut s'en défaire, c'est normalement son auteur qui doit la reprendre, et, pour la reprendre, il est obligé par la force des choses de la détruire. Si le constructeur n'était pas obligé de la reprendre, le fait de laisser cette construction sur un terrain appartenant à autrui serait inconcevable, à cause du préjudice causé au propriétaire du sol qui perdrait le pouvoir d'utiliser comme bon lui semblerait ce terrain recouvert d'une construction.

Pour étudier les questions que soulève l'accession artificielle immobilière, nous raisonnerons toujours sur l'hypothèse d'une construction, plus fréquente que celle d'une plantation. Les règles sont les mêmes.

Nous devons examiner ce droit d'exiger la démolition des constructions séparément dans les cas de l'article 554 du Code civil et dans ceux de l'article 555 du Code civil à cause des interprétations très différentes qu'il y a lieu de faire.

§ 1. — DANS LES CAS DE L'ARTICLE 554 DU CODE CIVIL.

Ils se rapportent aux hypothèses où c'est le propriétaire du terrain qui fait des constructions avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas. Dans ces conditions, la logique des faits nous oblige à admettre que le propriétaire du sol veut devenir propriétaire des constructions qu'il élève.

Il est le propriétaire du bien incorporant, le sol, qui, par sa puissance, vient absorber les biens incorporés ou matériaux qui ont perdu leur individualité juridique. Le propriétaire du sol, ayant la faculté d'utiliser ces matériaux,

voudra, sans aucun doute, les conserver sous forme d'immeubles, car toute autre solution entraînerait la disparition de sa construction, ce qui irait à l'encontre de ses intérêts. Les conservant il pourra exiger de les acquérir moyennant une indemnité fixée à leur valeur.

S'il est logique que, dans ces cas d'espèce, le propriétaire du sol ne puisse réclamer une destruction qui se retournerait en fait contre lui, nous pouvons nous demander, par contre, si le propriétaire des matériaux peut exiger la destruction de l'immeuble afin de recouvrer ses matériaux ?

Il est admis, d'après le texte même de l'article 554, que « le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les faire » enlever », qu'il ne peut exiger aucune destruction quand ses matériaux forment partie intégrante du sol ⁽⁶⁾.

Cette solution se justifie par des considérations pratiques. Si le propriétaire des matériaux avait le droit de faire détruire la construction dans laquelle ils ont été incorporés, il ne les récupérerait certainement qu'abîmés, dépréciés. Il vaut pratiquement mieux, pour lui, toucher la valeur des matériaux qui lui ont été pris et en acheter d'autres qui pourront être suffisamment semblables aux précédents, parce que ce genre de choses présente un caractère d'équivalence bien marqué.

Cette solution de bon sens de l'article 554 évite de faire subir au constructeur un dommage beaucoup plus grave que celui que subit le propriétaire des matériaux.

§ 2. — DANS LES CAS DE L'ARTICLE 555 DU CODE CIVIL.

Dans les cas où les constructions ont été faites sur le terrain d'autrui, il peut y avoir deux ou trois personnes en présence; deux, si le propriétaire du sol est en même temps

(6) Marcadé, *op. cit.*, sur l'art. 554, n° 1; Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 667; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. 2, § 204, note 2; Valette, *De la propriété et de la distinction des biens*, p. 154; Demante et Colmet de Santerre, *op. cit.*, t. II, n° 390 bis; Huc, *op. cit.*, t. IV, n° 140; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *Des biens*, 3^e éd., nos 354 et 355.

le constructeur; trois, si le constructeur est une tierce personne employant les matériaux d'autrui.

A. — *Droit du propriétaire du sol de faire démolir.*

En principe, le propriétaire du sol a le droit de contraindre le constructeur à démolir les bâtiments qu'il a élevés et de l'obliger à faire remettre les lieux en leur état antérieur. En fait, il bénéficie de cette prérogative dans la plupart des cas, mais il en est un certain nombre où le législateur lui retire ce droit et l'oblige à conserver l'immeuble.

Il est facile de justifier le principe et de motiver l'exception.

En effet, celui qui construit sur le terrain d'autrui viole d'une façon flagrante le droit du propriétaire du sol. Il lui porte une atteinte grave en l'empêchant d'exercer comme bon lui semblera son droit d'utilisation, qu'il tient de la loi, sur la portion du sol occupé par les constructions. Le propriétaire du sol a le droit de maintenir intactes les prérogatives qu'il tient de sa situation de propriétaire. Pour recouvrer son droit d'utilisation, il doit pouvoir reprendre le terrain dans son état antérieur, c'est-à-dire libre de toute construction.

Nous comprenons cependant que la loi traite plus favorablement celui qui, se croyant à juste titre propriétaire, a cru construire chez lui; mais enfin, si on ne peut reprocher à ce constructeur un véritable délit, on peut relever contre lui une faute, une faute assez lourde même, car chacun doit savoir ce dont il est réellement propriétaire : si c'est sur un titre illusoire qu'il a fondé sa possession, il eût pu, en examinant ce titre, apercevoir son vice. De toutes façons, le constructeur est toujours en faute.

Le propriétaire du sol, au contraire, n'a le plus souvent commis aucune faute. Il ignore les constructions au moment où elles ont été faites sur son fonds, à son insu. Un propriétaire peut avoir, c'est bien son droit, des domaines

très vastes, sur lesquels il lui est impossible d'exercer lui-même une surveillance incessante. Et enfin, il peut, sans qu'il soit possible de lui en faire un grief, compter que personne ne viendra violer sa propriété. Il peut être extrêmement désagréable pour un propriétaire d'être contraint de conserver des constructions qui lui déplaisent, qu'il n'a pas commandées, bien plus, qui ont été faites en violation de son droit, et pour lesquelles il est obligé de payer une indemnité qui peut être fort considérable.

Nous comprenons donc fort bien que, dans la rigueur des principes, le législateur ait admis que toujours le propriétaire aurait le droit d'exiger la démolition des constructions élevées par un tiers sur son terrain. C'est ce qu'avaient décidé tout d'abord les rédacteurs du Code civil, ainsi que nous le verrons en expliquant l'article 555 du Code civil.

Toutefois, le législateur a pensé que certaines situations étaient particulièrement dignes d'intérêt, que parfois le droit d'exiger la démolition était bien rigoureux. Et dans un certain nombre de cas, il a obligé le propriétaire à conserver les constructions.

Le droit d'exiger la démolition paraît, en effet, à certains auteurs, comme bien dur pour celui contre qui il est exercé. M. Demolombe n'hésite pas à l'appeler « un droit barbare »⁽⁷⁾. Il cause au constructeur contraint de raser l'édifice un préjudice considérable; la perte est à peu près complète de tout ce que lui a coûté la construction : c'est à peine parfois si les matériaux provenant de la démolition paient ce que celle-ci nécessite de main-d'œuvre.

D'autre part, il est des cas où la faute du constructeur paraît excusable. Ce dernier, par exemple, achète à une personne qui n'est pas le propriétaire le terrain sur lequel il bâtit; se croyant propriétaire en vertu d'un titre régulier, il construit; puis vient le véritable propriétaire qui

(7) *Op. cit.*, t. IX, n° 675.

l'évince. Serait-il équitable, ne serait-il pas excessif que ce propriétaire pût encore le forcer à démolir, de sorte qu'il perdrait à la fois peut-être, pour peu que son vendeur fût insolvable, et le prix du terrain et la valeur de la construction ?

Ce sont ces considérations d'équité qui ont poussé le législateur à faire fléchir la rigueur des principes et à établir cette exception.

B. — *Droit du constructeur de faire démolir.*

Le constructeur peut-il, pendant sa possession, démolir les ouvrages qu'il a élevés ?

Il faut envisager cette question à un double point de vue. D'abord, dans le cas où le constructeur a employé des matériaux lui appartenant, ensuite dans le cas où il aurait employé des matériaux ne lui appartenant pas.

1° *Le constructeur s'est servi de ses propres matériaux.* — La doctrine et la jurisprudence envisagent, ici, deux hypothèses : Le constructeur peut-il détruire tant que le propriétaire du sol n'a pas fait connaître son intention de conserver l'immeuble ? Peut-il détruire après que le propriétaire du sol a fait connaître son intention de conserver l'immeuble ?

a) *Première hypothèse* : Le propriétaire du sol n'a pas fait connaître son intention de conserver l'immeuble.

Dans cette hypothèse interviennent les théories doctrinales relatives au moment où naît le droit d'accession et où il produit ses effets⁽⁸⁾. Nous avons vu que, d'une part, M. Demolombe soutenait que le droit d'accession naît et ne produit d'effets qu'après que le propriétaire du bien incorporant a manifesté sa volonté, et, d'autre part, que M. Larcher prétend que l'accession naît *ipso facto* et produit ses

(8) V. 1^{re} part., chap. VIII

effets dès son apparition. Nous rappelons, pour mémoire, que nous n'adoptons aucune de ces deux théories et que, d'après nous, le droit d'accession naît dès le fait d'union et au fur et à mesure du développement de cette union et qu'il ne produit d'effets qu'à partir du moment où le fait d'accession est révélé à la connaissance des parties.

Dans le cas qui nous intéresse, savoir : le droit pour le constructeur de détruire, ces deux opinions jouent un grand rôle.

Si nous adoptons la théorie de M. Demolombe⁽⁹⁾, qui a été suivie ensuite par MM. Aubry et Rau⁽¹⁰⁾, Laurent⁽¹¹⁾, Baudry-Lacantinerie et Chauveau⁽¹²⁾, et qui est aussi admise par la jurisprudence⁽¹³⁾, nous devons admettre que l'article 553 du Code civil ne s'applique que tout et autant que le bâtiment subsistera au moment où le propriétaire du sol rentrera en sa possession. C'est-à-dire que tant que le constructeur ne connaîtra pas la volonté du propriétaire du sol, il sera libre, de par le droit qu'il tient en tant que possesseur, de détruire l'immeuble qu'il a élevé, si bon lui semble, et cela, même dans le cas où il viendrait à savoir que cet immeuble était bâti sur le terrain d'autrui.

La jurisprudence a adopté ces conclusions en décidant, dans un arrêt de Douai du 18 mars 1842 (D., 44. 2. 357), que des plantations établies et abattues par un tiers, sans opposition et sans fraude, ne peuvent être revendiquées par le propriétaire du sol; et, dans un arrêt de cassation du 16 février 1857, précité, que le constructeur de bonne foi — il en est de même pour le constructeur de mauvaise foi — peut détruire les constructions par lui élevées, sa

(9) *Op. cit.*, t. IX, n° 681.

(10) *Op. cit.*, t. II, § 204, note 9, p. 394.

(11) *Op. cit.*, t. VI, p. 278.

(12) *Op. cit.*, n° 360.

(13) Civ., 16 févr. 1857, D., 57. 1. 120; Trib. civ. Draguignan, 17 mai 1910, D., 11. 2. 133.

seule obligation étant de restituer au propriétaire évinçant le fonds tel qu'il l'a trouvé.

Le propriétaire du sol, dans cette hypothèse, n'a droit qu'à des dommages-intérêts pour la privation de jouissance de son terrain ⁽¹⁴⁾ et pour les dégâts que ce dernier aurait subi.

Au contraire, si nous adoptons la théorie de M. Larcher ⁽¹⁵⁾, nous sommes obligés de constater que le constructeur n'aurait pas le droit de détruire, puisque ces constructions appartiendraient au propriétaire du sol depuis le moment où elles ont été créées.

Cette théorie est inapplicable en pratique, car il est impossible, matériellement, d'empêcher un constructeur de disposer, comme bon lui semble, d'un immeuble dont il se croit le légitime propriétaire.

L'interprétation de notre opinion nous amène à des résultats concordant avec ceux de la théorie de M. Demolombe et avec les données de la jurisprudence. L'accession, ne produisant ses effets qu'à partir du moment où le propriétaire du sol bâti par erreur s'est fait connaître et n'ayant aucun effet rétroactif sur les faits antérieurs d'accession, ne peut, dans ces conditions, n'avoir lieu que tout et autant qu'il existera, au moment du litige, un fait d'accession, c'est-à-dire une construction.

b) *Deuxième hypothèse* : Le propriétaire du sol fait connaître son intention de conserver l'immeuble.

Il peut être rationnellement admis qu'à partir de ce moment le constructeur ne saurait démolir le bâtiment par lui élevé sans causer une violation flagrante de la propriété d'autrui, violation qui serait un véritable dol.

2° *Le constructeur s'est servi de matériaux appartenant à autrui*. — Cette circonstance n'influe aucunement sur

(14) Douai, 18 mars 1842, précité.

(15) *Op. cit.*, nos 26 et s.

les rapports de ce constructeur et du propriétaire du sol ⁽¹⁶⁾.

Si le propriétaire des matériaux se faisait connaître par une opposition, il y aurait lieu de liquider la part d'indemnité qui doit lui revenir; le propriétaire du sol devra la verser entre ses mains et non dans celles du constructeur ⁽¹⁷⁾.

SECTION III

Droit du propriétaire des matériaux à une indemnité.

§ 1. — CARACTÈRE ONÉREUX DE L'ACCESSION ARTIFICIELLE IMMOBILIÈRE, QUAND LE PROPRIÉTAIRE DU SOL VEUT CONSERVER L'IMMEUBLE.

Quand un fait d'accession naturelle cause un dommage à une personne, cette dernière devra le subir sans recours possible, parce qu'il est le résultat d'un phénomène dont personne n'est responsable. Il n'en est plus de même quand l'accession est l'œuvre d'une personne connue. Celle-ci est obligée, d'après les articles 1382 et 1383 du Code civil, de réparer ce dommage. C'est pourquoi le propriétaire des matériaux incorporés au terrain d'autrui est muni d'un droit à indemnité, qui lui donne contre le propriétaire du sol une action fondée sur ce principe que « nul ne doit s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui ». Mais, bien entendu, à condition que ce propriétaire apporte la preuve que les matériaux lui appartiennent ⁽¹⁸⁾.

Cette obligation du propriétaire du sol n'est pas, cependant, absolue, elle n'existe que tout et autant qu'il con-

(16) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 678; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. III, § 204, note 10, p. 394; Demante et Colmet de Santerre, *op. cit.*, t. II, nos 392 bis-viii; Valette, *op. cit.*, p. 154; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 360.

(17) Demante et Colmet de Santerre, *loc. cit.*

(18) V. plus haut les présomptions de l'article 533, 2^e part., chap. I, sect. I.

serve l'immeuble; elle n'a plus lieu dans le cas où ce propriétaire oblige le constructeur à remettre les lieux en état.

§ 2. — JUSTIFICATION DU PRINCIPE DE L'INDEMNITÉ.

La doctrine a pendant longtemps admis que le droit du propriétaire des matériaux à une indemnité se fondait différemment suivant que le propriétaire du sol pouvait ou non exiger la démolition.

Quand le propriétaire peut exercer ce droit et qu'il garde les constructions, il semble approuver l'œuvre faite par le constructeur. Celui-ci était alors considéré, dans une certaine mesure, comme le gérant d'une affaire dont le propriétaire serait le maître.

Mais, quand le propriétaire du sol est obligé de conserver les constructions, le constructeur ne peut plus avoir une action de gestion d'affaires, mais seulement une action *de in rem verso* jusqu'à concurrence de l'enrichissement du propriétaire.

Cette double interprétation était la conséquence du rattachement de la notion d'enrichissement sans cause à la notion de gestion d'affaires⁽¹⁹⁾.

Cette confusion a conduit à des conséquences vraiment inadmissibles, ainsi que l'on peut s'en convaincre en se reportant à la solution successivement admise par un jugement du Tribunal civil de Corbeil du 31 décembre 1884, par l'arrêt confirmatif de la Cour de Paris du 19 juillet 1887 et par l'arrêt de rejet de la Chambre des requêtes du 16 juillet 1890 (D., 91. 4. 49, et note de M. Planiol).

Il s'agit de distinguer la gestion d'affaires de l'enrichissement sans cause.

La gestion d'affaires est une cause d'obligations, qu'il faut se garder de confondre avec une cause d'obligations

(19) J. Bonnecase, *Supplément au traité de Baudry-Lacantinerie*, t. III, n° 123.

beaucoup plus vaste : les nombreuses catégories des obligations fondées sur un enrichissement sans cause et sanctionnées par l'action *de in rem verso*.

La gestion d'affaires est un quasi-contrat d'un genre tout spécial. Elle engendre des obligations réciproques entre les deux parties. Elle suppose essentiellement l'accomplissement d'actes juridiques; le gérant d'affaires est celui qui administre une fortune, qui gère un bien, qui agit juridiquement. Elle suppose, chez ce gérant d'affaires, l'intention d'agir non pour lui-même, mais pour autrui.

L'action *de in rem verso* ne présente aucun de ces deux caractères. Elle est fondée uniquement sur cette maxime d'équité que nul ne doit s'enrichir sans cause, aux dépens d'autrui.

Pour que l'enrichissement sans cause soit une source d'obligations, il exige deux éléments : 1° un élément de fait : la perte ou le déplacement, au profit d'un patrimoine, d'une valeur ressortissant à un autre patrimoine; 2° un élément d'ordre juridique : la non-justification en droit de cette perte ou de ce déplacement de valeur ⁽²⁰⁾.

Ces éléments posés, il est facile de déterminer les caractères des faits d'accession artificielle immobilière par rapport à la notion d'enrichissement sans cause, source d'obligations.

Dans le cas de constructions faites avec les matériaux d'autrui, comme dans le cas de constructions élevées sur le terrain d'autrui, que le propriétaire du sol puisse ou ne puisse pas exiger la destruction des constructions; dans toutes ces hypothèses, nous rencontrons les caractères suivants :

1° Le propriétaire des matériaux ou le constructeur n'ont jamais eu l'intention d'agir dans l'intérêt du propriétaire du sol. Le fait de la construction est ici un fait purement

(20) Bonnecase, *op. cit.*, t. III, nos 169 et s.

matériel et non un fait qui suppose l'accomplissement d'actes juridiques;

2° Le fait matériel du passage des matériaux, du patrimoine de leur propriétaire dans celui du propriétaire du sol, par accession du fait de leur incorporation, est patent;

3° Le propriétaire du sol, qui bénéficie du déplacement et de la perte d'un bien en le conservant, ne peut justifier en droit cette acquisition de propriété sans indemnité.

L'accession, l'incorporation d'une chose à une autre, entraînant pour le propriétaire de celle-ci une acquisition de propriété, un enrichissement par conséquent, exige équitablement une réparation qui a lieu sous forme d'indemnité.

L'action en indemnité est donc bien, non une action de gestion d'affaires, mais une action *de in rem verso*.

Contre qui l'action *de in rem verso* est-elle donnée ? Il n'y a pas de difficulté quand l'immeuble appartient au même propriétaire, au moment de la construction et au moment du règlement de l'indemnité. C'est à ce propriétaire du sol que le propriétaire des matériaux doit réclamer l'indemnité à laquelle il a droit.

Mais dans le cas où le fonds a changé de mains, contre qui le constructeur doit-il diriger son action ? Contre l'ancien propriétaire ou contre le nouvel acquéreur ?

La première opinion est soutenue par M. Larcher parce que, prétend-il, « il y a un lien d'obligation entre le propriétaire en faveur de qui s'est opérée l'accession et le constructeur, dès le moment de l'accession il y a une obligation pour le premier, qui s'est enrichi, de payer une indemnité au second, aux dépens de qui il s'est enrichi » (21). — Il appuie son opinion sur un arrêt de Cologne et un autre de la Cour de Paris (22). Le nouvel acquéreur, disent ces

(21) *Op. cit.*, n° 42.

(22) Cologne, 14 mars 1853, D., 53. 5. 381; Paris, 30 avril 1877, D., 79. 2. 77.

deux arrêts, a acquis l'immeuble dans l'état où il se trouvait au moment de l'aliénation. D'ailleurs, c'est la chose de l'ancien propriétaire et non celle de l'acquéreur que le constructeur a améliorée : il s'ensuit que c'est contre l'ancien propriétaire qu'il faut lui donner son action en indemnité.

Cependant, c'est la seconde opinion qui est admise en général. Le propriétaire des matériaux doit intenter l'action *de in rem verso* contre celui qui est propriétaire du sol au moment du règlement de l'indemnité parce qu'il est tenu *propter rem*. Le propriétaire des matériaux ne peut agir contre l'ancien propriétaire du sol parce qu'il n'a jamais existé entre eux de lien personnel d'obligation. D'autre part, le propriétaire actuel étant dans la nécessité de subir la rétention est tenu de l'obligation qu'elle garantit. L'acheteur a, bien entendu, un recours en garantie contre son vendeur, qu'il peut d'ailleurs faire mettre en cause ⁽²³⁾.

La jurisprudence a admis cette opinion dans plusieurs arrêts ⁽²⁴⁾.

Si nous résumons les règles de l'accession artificielle immobilière posées dans ces trois sections, nous voyons d'abord comme principe essentiel la règle « qui a le sol a le bâtiment », d'où découlent, pour le propriétaire du sol, deux ou trois facultés suivant les hypothèses :

1° Il peut exiger l'enlèvement des constructions et la remise des lieux en leur état primitif (en fait, seulement dans l'hypothèse du premier alinéa de l'article 555 du Code civil);

2° Il peut garder, si bon lui semble, ou être obligé de conserver les constructions sur son terrain en s'opposant à

(23) Laurent, *op. cit.*, t. VI, n° 276; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 369.

(24) Civ., 23 mai 1860, D., 60. 1. 384; Req., 11 janv. 1887, D., 88. 1. 398; Grenoble, 23 juin 1891, D., 92. 2. 309.

leur démolition et moyennant une indemnité au propriétaire des matériaux (applicable dans toutes les hypothèses);

3° Il peut renoncer à son droit aux constructions, les vendre, les donner, les laisser prescrire.

SECTION IV

Condition nécessaire pour l'application de l'accession artificielle immobilière: les constructions doivent être des immeubles par nature.

L'accession artificielle immobilière n'intervient, dit M. Picard ⁽²³⁾, que dans les cas où il y a une incorporation matérielle, où il s'agit de matériaux de constructions employés dans un bâtiment et devenus immeubles par nature.

Ce genre d'accession ne s'applique donc pas aux immeubles par destination parce qu'ils conservent leur individualité; ne présentant pas ce caractère d'incorporation matérielle, ils n'ont seulement avec le fonds auquel ils sont attachés qu'un rapport durable de perpétuelle destination. Tels sont, par exemple, les animaux, les ustensiles aratoires qui sont attachés à une ferme, pour son service et son exploitation, d'une manière permanente.

Les seuls biens immeubles par nature sont les fonds de terre. Les bâtiments, si nous les analysons, ne sont qu'un assemblage de meubles; à la rigueur, ce ne sont pas des immeubles par nature; néanmoins le législateur, dans l'article 518 du Code civil, leur a donné cette qualification; il a considéré que, quand ils adhèrent intimement au sol, ils participent à la nature de ce sol.

Et le législateur a rangé les constructions, élevées sur le sol, au nombre des immeubles par nature, sans distinguer

(23) *Les biens*, t. III du *Traité pratique du droit civil français* de Planiol et Ripert, Paris, 1926, n° 264.

si l'auteur du bâtiment est le propriétaire du sol lui-même ou tout autre que lui. Une construction élevée sur le sol constituera donc un immeuble par nature, quand elle aura été créée par un non-propriétaire, sur le terrain d'autrui, aussi bien que quand elle aura été établie par le propriétaire lui-même, sur son propre fonds.

Cependant il faut préciser que toutes les constructions élevées sur un terrain par le propriétaire du sol ou par un non-propriétaire ne sont pas des immeubles par nature. On entend par ce terme des constructions dignes de ce nom. Les baraques démontables et les boutiques roulantes que les marchands élèvent sur les places publiques et qui n'adhèrent au sol que par leur propre poids ne sont certainement que des meubles; nous en dirons autant des constructions de minime importance facilement démontables. Le caractère d'adhérence physique, qui fait l'immeuble par nature, leur manque complètement. Nous ne parlons donc que de bâtiments adhérents au sol par fondations ou par pilotis⁽²⁶⁾.

Lorsque les bâtiments sont construits par le propriétaire lui-même, personne ne conteste leur caractère immobilier. La circonstance que les constructions ont été élevées par un autre que le propriétaire du sol est-elle de nature à empêcher l'identification de se produire, à laisser aux matériaux leur caractère mobilier ?

Certains auteurs l'ont pensé, notamment M. Toullier⁽²⁷⁾, qui adopte complètement cette opinion. MM. Delvincourt⁽²⁸⁾ et Hennequin⁽²⁹⁾ prétendent, de leur côté, que ce ne serait pas le caractère d'immobilité qui ferait des

(26) V. Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 105.

(27) *Droit civil suivant l'ordre du Code*, 6^e éd., t. II, p. 8, n° 11.

(28) *Instr. de dr. civ.*, t. 1^{er}, p. 301, note 2.

(29) *Traité de législation et de jurisprudence selon le Code civil*, 2 vol., Paris, 1831, t. I, p. 5.

constructions des immeubles par nature, mais l'esprit de perpétuité dans lequel elles ont été élevées. Le sol lui-même, la seule chose qui soit véritablement un immeuble par nature, n'est immeuble par nature que parce qu'il est destiné à rester perpétuellement immeuble : les constructions ne peuvent être immeubles par nature qu'à la même condition : leur perpétuelle adhérence au sol. Si une construction est temporaire, elle ne peut être qu'un immeuble par destination. Les constructions élevées par le propriétaire sont des immeubles; mais celles qu'élève un tiers, menacé par le droit de démolition qui est généralement reconnu au propriétaire, restent meubles.

Pour réfuter cette opinion, il suffit de lui opposer le texte absolument clair de l'article 518 du Code civil : « Les fonds » de terre et les constructions sont immeubles par nature. »

Malgré ce texte, MM. Championnière et Rigaud⁽³⁰⁾ ont soutenu, à propos de cette distinction, une théorie originale. Ils reconnaissent que l'article 518 est formel : les bâtiments sont des immeubles, mais cela n'est vrai qu'à l'égard du propriétaire en faveur de qui se produit l'accession. A l'égard du constructeur qui n'a pas sur le sol de droit réel, la transmutation légale des matériaux en immeubles ne peut se produire : il en conserve donc la propriété mobilière.

Cette théorie comme la précédente n'est pas possible avec l'article 518 qui certainement ne comporte pas cette subtile distinction, et elle est contraire à la nature même du droit de propriété, lequel, absolu, ne peut supporter la coexistence, sur la même chose, d'un autre droit de propriété, identique, c'est-à-dire aussi absolu.

(30) *Traité des droits d'enregistrement*, 6 vol., Paris, 1839-1851, t. IV, nos 3176 et s.; 3361 et s.; t. VI, nos 367 et s.

Tout ce que l'on peut dire c'est que les constructions, si l'on se place à un certain point de vue, peuvent être des meubles. Cela est généralement admis quand on considère les constructions comme séparées du sol. La vente d'une maison à démolir, c'est-à-dire la vente de matériaux, est une vente mobilière.

A part cela, nous pouvons affirmer ce principe que les constructions sont des immeubles par nature.

CHAPITRE II

INTERPRETATION DE L'ARTICLE 554 DU CODE CIVIL RELATIF AUX CONSTRUCTIONS FAITES PAR LE PROPRIÉTAIRE DU SOL AVEC LES MATÉRIAUX D'AUTRUI

Au préalable, il convient de mentionner qu'en ce qui concerne la matière de l'accession artificielle immobilière, la loi n'a prévu que deux cas :

1° Le constructeur est le propriétaire du sol, mais il a employé les matériaux d'autrui (art. 554);

2° Le constructeur n'a employé que des matériaux lui appartenant, mais il n'est pas propriétaire du sol (art. 555).

Nous pouvons en imaginer un troisième, celui où le constructeur ne serait pas propriétaire du sol ni des matériaux; mais il se résout très simplement par l'application cumulative de l'article 554 dans les rapports du propriétaire du sol avec le propriétaire des matériaux, et de l'article 555 dans ses rapports avec le constructeur⁽¹⁾.

(1) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 678; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, note 10, p. 394; Valette, *op. cit.*, p. 434; Demante et Colmet de Santerre, *op. cit.*, t. II, n° 392 bis; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 360; Picard, *op. cit.*, n° 263.

SECTION PREMIERE

Observation relative à l'application de la distinction des possesseurs de bonne foi et de mauvaise foi dans l'article 554 du Code civil.

Cette question a été envisagée par plusieurs auteurs (2); il résulte de leurs développements qu'il n'y a pas lieu de distinguer, dans l'application de l'article 554, si le constructeur a été de bonne ou de mauvaise foi dans l'emploi des matériaux. Ils constatent cependant que la règle posée par l'article 554 s'applique surtout au cas de mauvaise foi, car si le propriétaire constructeur est de bonne foi, il est devenu propriétaire des matériaux avant leur incorporation, en vertu de l'article 2279 du Code civil, et par application de la règle : « En fait de meubles, possession vaut titre. » Il n'a pas employé des matériaux qui ne lui appartenaien pas, mais bien ses propres matériaux, et qui auraient continué à lui appartenir, quand même il ne les aurait pas employés dans une construction. Le propriétaire constructeur est, dans ces conditions, à l'abri de toute revendication à moins, bien entendu, qu'il ne soit prouvé que les matériaux employés avaient été perdus ou volés.

Cet essai d'application vient prouver de lui-même l'inutilité de l'application de la distinction des constructeurs de bonne foi et de mauvaise foi dans un des cas d'espèce de l'accession artificielle immobilière. Elle vient faire double emploi avec des règles juridiques et des articles du Code civil.

(2) Toullier, *op. cit.*, t. III, n° 423; Duranton, *op. cit.*, t. IV, n° 373; Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 659; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, note 1; Laurent, *op. cit.*, t. VI, n° 160; Demante et Colmet de Santerre, *op. cit.*, t. II, n° 390 bis-iv; Valette, *op. cit.*, p. 147; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 350; Colin et Capitant, *Cours de droit civil français*, t. I, p. 859; Henry, thèse citée, p. 87.

Si l'article 554 ne s'applique pas au constructeur de bonne foi, il ne peut, par voie de conséquence, s'appliquer seulement au constructeur de mauvaise foi, car l'un ne va pas sans l'autre. Cela montre bien, conformément à l'opinion que nous soutenons, que cette distinction n'est pas applicable dans les cas ressortissant à l'article 554, puisque l'accession ne peut comporter ni bonne ni mauvaise foi.

SECTION II

Droits respectifs du propriétaire du sol et du propriétaire des matériaux.

§ 1. — SITUATION DU PROPRIÉTAIRE DES MATÉRIAUX NON ENCORE INDEMNISÉ DANS LE CAS OÙ L'IMMEUBLE VIENT À ÊTRE DÉTRUIT.

Nous avons vu, dans la section que nous avons consacrée au droit d'exiger la destruction, que le propriétaire du sol ne saurait être contraint de restituer les matériaux tant qu'ils forment partie intégrante du sol⁽³⁾.

Cependant nous pouvons nous demander si ce droit du propriétaire des matériaux à poursuivre la restitution des matériaux est évanoui sans retour ?

La doctrine sur ce point n'est pas unanime. Certains jurisconsultes⁽⁴⁾ admettraient que, dans le cas où les constructions viendraient à être démolies et où les matériaux

(3) Marcadé, sur l'article 554, n° 1; Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 667; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, p. 392; Valette, *op. cit.*, p. 148; Demante et Colmet de Santerre, *op. cit.*, t. II, n° 390 bis; Huc, *op. cit.*, t. IV, n° 140; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 354 et 355.

Il en est ainsi s'il s'agit de plantations, qu'elles aient ou non pris racine. Mêmes auteurs; Colin et Capitant, *op. cit.*, t. I, p. 839. *Contra* Toullier, *op. cit.*, t. III, n° 127; Chavot, *op. cit.*, t. II, n° 254.

(4) Marcadé, *op. cit.*, sur l'art. 554; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, texte et note 3, p. 393; Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 661; Demante et Colmet de Santerre, t. II, n° 394 bis-1.

seraient détachés du sol, l'ancien propriétaire de ces matériaux pourrait les revendiquer, à condition qu'il n'ait pas encore été indemnisé de leur valeur.

Cependant, d'accord avec d'autres jurisconsultes et en particulier avec ceux de l'époque actuelle⁽³⁾, nous repoussons cette opinion. Quand les matériaux reviennent à leur état primitif et que leur incorporation a cessé, ils reprennent bien leur individualité, mais dans notre Code la revendication n'est pas possible à cause de l'article 712 qui permet au propriétaire du sol de devenir propriétaire des matériaux. Cette acquisition de propriété est une attribution légale définitive, parce que la loi ne la subordonne à aucune condition résolutoire. Par conséquent, le maître du sol est devenu définitivement propriétaire, et son droit ne cesse pas quand les matériaux viennent à être détachés et que leur propriétaire n'a pas encore été indemnisé.

La décision contraire présenterait, en outre, l'inconvénient de laisser dans l'incertitude la propriété des matériaux et de créer, pour leur ancien propriétaire, un intérêt à la démolition de l'immeuble.

§ 2. — DROIT DU PROPRIÉTAIRE DES MATÉRIAUX A UNE INDEMNITÉ. MODALITÉS DE SON PAIEMENT.

Le propriétaire des matériaux, ayant perdu par accession la propriété de ses matériaux, n'a droit qu'à une indemnité fixée d'après leur valeur.

Le propriétaire du sol, dans le cas où il préfère démolir, n'a pas le droit, au lieu de payer cette indemnité, d'offrir au propriétaire des matériaux de les lui rendre en nature

(3) Duranton, *op. cit.*, t. IV, n° 374; du Caurroy, Bonnier et Roustain, *Commentaires théoriques et pratiques du Code civil*, t. II, art. 554, n° 109; Chavot, *op. cit.*, t. II, n° 531; Laurent, *op. cit.*, t. VI, n° 260; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 353; Planiol, *op. cit.*, t. I, n° 1384; Colin et Capitant, t. I, n° 839.

ou de lui en rendre de semblables. Outre que, par l'emploi qui en a été fait, ces matériaux ont pu être plus ou moins détériorés, l'article 554 du Code civil, en n'accordant qu'une indemnité en argent, écarte toute faculté d'option en faveur du propriétaire du sol⁽⁶⁾.

Ce dernier peut être, dans le cas où il aurait commis une faute et causé un préjudice, condamné à des dommages-intérêts.

Le propriétaire des matériaux devra, dans sa demande, prouver le préjudice ou la faute. Il pourra invoquer le fait d'avoir été contraint d'ajourner des réparations urgentes nécessitées par son propre immeuble et pour lesquelles il s'était procuré les matériaux employés par le propriétaire du sol⁽⁷⁾.

§ 3. — DE L'EXTENSION DE L'ARTICLE 554 CODE CIVIL AUX SITUATIONS CONTRACTUELLES.

Faut-il étendre l'application de l'article 554 du Code civil aux situations où il existe un lien contractuel entre le propriétaire du sol et le propriétaire des matériaux ? Voici l'hypothèse qui peut se présenter : le propriétaire d'une maison vend son immeuble pour le faire détruire. Vendant, somme toute, des matériaux à provenir de la démolition, peut-il revenir sur sa décision et s'opposer, en vertu de l'article 554, à la démolition, moyennant des dommages-intérêts ? M. Demolombe⁽⁷⁾ serait pour l'affirmative, cependant son opinion est réfutée par MM. Aubry et Rau⁽⁸⁾ d'une part, et Baudry-Lacantinerie et Chauveau⁽⁹⁾ d'autre part, qui soutiennent qu'une telle prétention est mani-

(6) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 663; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, p. 392; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 331.

(7) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 668.

(8) *Op. cit.*, t. II, § 204, note 4, p. 392-393.

(9) *Op. cit.*, n° 331.

festement contraire aux dispositions des articles 1134, 1144 et 1243 du Code civil, lesquelles ne modifient nullement l'article 554. Celui-ci, en effet, statue sur un cas d'accession et ne s'occupe en aucune façon d'exécution de convention; ce qui est logique, car si l'on admettait cette extension, ce serait admettre la volonté dans la création du fait d'accession.

CHAPITRE III

INTERPRETATION DE L'ARTICLE 555 DU CODE CIVIL RELATIF AUX CONSTRUCTIONS ELEVEES SUR LE TER- RAIN D'AUTRUI

L'article 555 est d'une application beaucoup plus fréquente que l'article 554; il forme certainement la partie la plus importante de notre thèse.

Nous allons d'abord faire un historique succinct de la rédaction de cet article. Ensuite, nous étudierons les droits respectifs du propriétaire du sol et du propriétaire des matériaux, tels qu'ils sont établis, à l'heure actuelle, par la doctrine et la jurisprudence, c'est-à-dire en se basant sur la distinction que nous repoussons des constructeurs de bonne foi et de mauvaise foi. Après avoir exposé les résultats d'une telle interprétation, nous en montrerons les inconvénients et nous essaierons d'interpréter cet article sans cette distinction.

SECTION PREMIERE

La rédaction de l'article 555. Ses imperfections.

Son historique.

§ 1. — LES IMPERFECTIONS DU TEXTE DE L'ARTICLE 555

Prenons l'article 555.

« Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont
» été faits par un tiers et avec ses matériaux, le proprié-

» taire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce
» tiers à les enlever.

» Si le propriétaire du fonds demande la suppression des
» plantations et constructions, elle est aux frais de celui
» qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui; il peut
» même être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a
» lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le proprié-
» taire du fonds.

» Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et
» constructions, il doit le remboursement de la valeur des
» matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à
» la plus ou moins grande augmentation de valeur que le
» fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, cons-
» tructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé,
» qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits,
» attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander
» la suppression desdits ouvrages, plantations et construc-
» tions; mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur
» des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rem-
» bourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté
» de valeur. »

A première vue, ce texte paraît clair et bien ordonné; ce-
pendant, une lecture attentive nous fait constater qu'il mé-
rite les nombreuses critiques qui lui ont été adressées.

Que voyons-nous ?

Le premier alinéa contient un principe général : le droit
pour le propriétaire de retenir les constructions ou d'en
exiger la destruction.

Les deux alinéas suivants déterminent les conséquences
de l'exercice par le propriétaire de l'un ou de l'autre de
ces droits.

Jusqu'à présent, c'est très clair, solutions un peu rigou-
reuses, sans doute, tantôt pour le constructeur, tantôt pour
le propriétaire, mais parfaitement admissibles. Malheureu-

sement, une longue phrase ajoutée au troisième alinéa vient bouleverser tout le texte de l'article 553 en envisageant la situation du propriétaire vis-à-vis d'un constructeur de bonne foi.

Il y a bien, au début de cette phrase, la conjonction « néanmoins... » qui semble permettre de considérer cette situation comme exceptionnelle. Mais la doctrine et la jurisprudence, en introduisant l'ancienne distinction romaine des possesseurs de bonne foi et de mauvaise foi, ont conduit à reconnaître à cet alinéa une portée générale peut-être plus importante que celle du premier alinéa, pour ce motif que la bonne foi doit toujours se présumer.

§ 2. — HISTORIQUE DE LA RÉDACTION DE L'ARTICLE 553.

La rédaction défectueuse de cet article s'explique historiquement. Ce long texte n'a pas été écrit d'un seul trait. La dernière phrase, qui vient bouleverser toute la théorie première, n'a, en effet, été ajoutée qu'après coup. Voici comment :

L'article 548 du projet — devenu, depuis, notre article 553 — ne comprenait que les trois premiers alinéas. Appliquant strictement les principes, le Conseil d'Etat n'avait fait aucune distinction entre le possesseur de mauvaise foi et le possesseur de bonne foi; donnant, dans tous les cas, au propriétaire du fonds le droit d'exiger la suppression des travaux aux frais du constructeur, ou de les garder en remboursant intégralement à celui-ci la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre. Mais la section de législation du Tribunat, se souvenant de l'ancienne distinction romaine, trouva la disposition « trop dure à l'égard du possesseur de bonne foi ». C'est cette observation qui décida le Conseil d'Etat à modifier le texte primitif et à reproduire l'ancienne distinction. Mais, au lieu de remanier la rédaction première, de façon à lui donner une

forme en rapport avec le sens et la portée de ses dispositions, on se contenta d'ajouter à la fin du troisième alinéa, sans même en faire un paragraphe distinct, la phrase : « Néanmoins... » (1).

SECTION II

Observations préliminaires sur l'application de la distinction des possesseurs de bonne foi et de mauvaise foi aux cas de l'article 555 du Code civil.

§ 1. — OBSERVATION SUR UN CAS D'ESPÈCE OÙ LA SITUATION DU CONSTRUCTEUR DE BONNE FOI EST IDENTIQUE AVEC CELLE DU CONSTRUCTEUR DE MAUVAISE FOI.

Il faut d'abord faire la constatation que, dans l'article 555, la situation du constructeur de bonne foi et de mauvaise foi est identique sur un point. Le propriétaire du sol ne peut, en effet, s'enrichir aux dépens du constructeur.

Cela entraîne, comme conséquence, que dans le cas où les travaux faits par le constructeur ne sont pas susceptibles d'enlèvement, comme pour des travaux de défrichage, de drainage, le propriétaire du sol ne peut exiger la destruction de ces travaux et est obligé de considérer le constructeur, même de mauvaise foi, comme étant de bonne foi, et de lui payer la plus-value résultant de ses travaux (2).

(1) Fenet, t. XI, p. 94 et 100. V. aussi Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 673; Laurent, *op. cit.*, t. VI, n° 262; Marcadé, *op. cit.*, t. II, sur l'article 555-I; Picard, *op. cit.*, n° 269, note 1.

(2) Hue, *op. cit.*, t. IV, n° 143; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 371.

§ 2. — A QUEL MOMENT DOIT-ON SE PLACER POUR SAVOIR
SI UN CONSTRUCTEUR EST DE BONNE OU DE MAUVAISE FOI ?

Sur cette question, nous trouvons dans le Code civil deux décisions contraires.

D'une part, en effet, au titre de la prescription l'article 2269 proclame que, pour qu'un possesseur soit toujours considéré comme de bonne foi, « il suffit que la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition ».

D'autre part, dans le titre même de la Propriété, c'est-à-dire dans le titre où se trouve également l'article 555, l'article 550, relativement à l'acquisition des fruits, édicte :
« Le possesseur est de bonne foi quand il possède comme » propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété » dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi du » moment où ces vices lui sont connus. »

Il en résulte que, d'après le premier texte, pour décider si un possesseur est de bonne foi, il faut se placer au début de la possession; on n'a pas à tenir compte de la connaissance qu'il pourrait acquérir, postérieurement, des vices de son titre, de l'absence de son droit.

L'autre texte, au contraire, ne considère comme de bonne foi que le possesseur qui l'est réellement. Du jour où il connaît les vices de son titre, du jour où il sait qu'il n'est pas véritablement propriétaire, il est de mauvaise foi.

Lequel de ces deux textes appliquer en notre matière ?

Il est certain que c'est à la disposition de l'article 550 qu'il faut se référer.

En raison, en bonne logique, n'est-il pas évident qu'est de bonne foi celui qui se croit propriétaire, et de mauvaise foi celui qui sait qu'il ne l'est pas ? C'est là, semble-t-il, une vérité incontestable, une affirmation tellement évidente qu'il suffit de l'énoncer, qu'aucune preuve ne peut être nécessaire. Mais comme, en un cas, le Code s'en écarte, il faut bien la démontrer, du moins brièvement.

En matière de prescription, une fiction de l'article 2269 veut que soit toujours considéré comme de bonne foi celui qui l'a été lors de l'entrée en possession, alors même que, dans la suite, il viendrait à connaître la vérité sur sa situation juridique. C'est là une fiction. Comme toutes les fictions, il importe de ne pas l'étendre à des cas pour lesquels elle n'a pas été établie. Elle a été édictée au titre de la prescription; elle ne s'applique donc qu'à elle.

Nous avons encore pour appuyer cette opinion un puissant argument de texte. D'abord la place qu'occupe l'article 550 tout près de l'article 555, dans le même titre, puis, cet article 555, dans son troisième alinéa, dernière phrase, par ces mots : « un tiers évincé qui n'aurait pas » été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne » foi » ne renvoie-t-il pas aux articles 549 et 550 qui traitent justement de l'acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi ?

Il est donc bien certain — et la solution ne fait doute pour personne⁽³⁾ — que, pour apprécier la bonne ou la mauvaise foi du constructeur, il faut se reporter, non pas à l'époque de son entrée en possession, mais à la date de l'exécution des travaux.

De ce principe, on en tire les conséquences suivantes :

Si un tiers, de bonne foi lorsqu'il construit un édifice, vient ensuite à connaître les vices de son titre, il sera toujours, relativement au droit du propriétaire sur le bâtiment et à la fixation de l'indemnité, considéré comme de bonne foi. Toutefois, pour la jouissance postérieure, notamment en ce qui concerne l'acquisition des fruits, il faudra le traiter comme de mauvaise foi.

Dans le cas contraire, un tiers qui, de bonne foi, lors de

(3) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 677; Duranton, t. IV, n° 376; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, p. 395; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 364.

son entrée en possession, a déjà connaissance des vices de son titre lorsqu'il bâtit sera traité comme de mauvaise foi quant aux travaux.

Enfin, si le constructeur, de bonne foi quand il commence les travaux, vient à connaître les vices de son titre alors qu'il est en train de construire, il faudra maintenir respectivement pour chaque partie des bâtiments les deux règles qui viennent d'être énoncées, appliquant aux travaux exécutés avant que le possesseur n'ait connaissance des vices de son titre les règles qui seront appliquées au cas de bonne foi, et aux travaux faits postérieurement celles qui le seront au cas de mauvaise foi.

SECTION III

Des constructions élevées par un constructeur de mauvaise foi.

Il faut définir ce que l'on entend par possesseur de mauvaise foi, car le Code civil ne le dit pas.

D'après les auteurs ^(3 bis), en se fondant sur un raisonnement *a contrario* de la définition du possesseur de bonne foi, donnée par l'article 550, le possesseur de mauvaise foi est celui qui détient une chose *animo domini*, sachant qu'il n'en est pas propriétaire, n'ayant aucun titre ou n'ayant qu'un titre qu'il sait entaché de nullité.

D'après cette définition, il faut traiter comme possesseur de mauvaise foi l'acheteur qui a acquis l'immeuble d'un incapable, mineur ou interdit, d'une femme mariée non autorisée, d'un mineur émancipé non assisté de son curateur sachant que la personne avec qui il a traité est incapable ou mariée. Est de mauvaise foi aussi l'héritier apparent qui sait qu'il existe un autre testament révoquant celui en vertu duquel il a appréhendé la succession, ou que le testament qui l'instituait est entaché de nullité.

(3 bis) Larcher, nos 77 et s.

Il y a plus. Ainsi que l'indique leur définition, le possesseur de mauvaise foi peut n'avoir aucun titre. Ce peut être un individu qui, voyant un terrain inoccupé, a profité de l'absence du propriétaire pour s'en emparer, l'a cultivé, y a construit. Pis encore, cet usurpateur a peut-être employé la violence pour dépouiller le propriétaire; le fait, quoique assez rare, est possible.

On comprend que la loi traite très sévèrement, en usurpateur, le possesseur de mauvaise foi.

Cependant, tant qu'il possède, le possesseur de mauvaise foi passe aux yeux de tous pour le véritable propriétaire. Il jouit de l'immeuble absolument comme s'il en était propriétaire, rien ne ressemblant plus à la propriété que la possession, qui n'est que l'exercice de la propriété.

Le seul fait de sa possession semble donner un droit sur la chose au possesseur même de mauvaise foi : il a les actions possessoires pour défendre ce droit.

Ce possesseur est présumé propriétaire et du sol et du bâtiment. Lorsque le vrai propriétaire veut reprendre son bien, il faut qu'il intente contre le possesseur une revendication. Ce dernier joue dans l'instance le rôle facile à tenir de défendeur : il n'a rien à prouver, il n'a qu'à opposer la force d'inertie. C'est au propriétaire qui veut l'évincer à prouver son droit de propriété. Cette obligation est souvent difficile à remplir, et si le propriétaire ne fournit pas de preuves suffisantes du droit qu'il invoque, il se trouvera irrévocablement dépouillé : le possesseur ne pourra pas être contraint à restituer ce qu'il détient sans droit.

Prolongée un certain temps, la possession, quelle qu'elle soit, conduit toujours, grâce à la prescription, à la propriété inattaquable, absolue, définitive, irrévocable.

La situation du possesseur, même de mauvaise foi, est donc bonne, mais seulement tant qu'il possède.

Si le véritable propriétaire obtient gain de cause, chasse le possesseur et trouve sur son fonds un immeuble qu'il n'a

pas commandé, la situation du possesseur va se trouver complètement renversée.

Le propriétaire est alors le maître de la situation. La loi, dans le cas où le possesseur est de mauvaise foi, offre au propriétaire deux partis entre lesquels il peut librement choisir. Il peut, si les constructions lui paraissent utiles à garder, les retenir; il peut aussi, s'il préfère reprendre son terrain tel qu'il était avant les constructions, exiger leur démolition et la remise du terrain en son état primitif.

§ 1. — LE PROPRIÉTAIRE OBLIGE LE CONSTRUCTEUR A DÉMOLIR.

Si le propriétaire veut reprendre son terrain tel qu'il était avant les constructions et qu'il exige la remise en état des lieux, la situation du possesseur sera alors très dure. Il perdra d'abord ses constructions sans avoir à toucher la moindre indemnité du propriétaire du sol, puis, devant faire détruire ses ouvrages, il devra payer des sommes souvent considérables pour perdre son bien. Peut-être même, si le propriétaire du sol veut user de son droit jusqu'au bout, il devra verser des dommages-intérêts tant pour la privation de jouissance qu'il a fait éprouver au propriétaire du sol que pour les dégâts qui seront commis pendant la destruction.

Le droit d'exiger la démolition et les conséquences très sévères qu'il entraîne pour le constructeur a paru excessif à M. Demolombe⁽⁴⁾. Cependant cette solution n'a rien d'exorbitant, rien de « barbare », et elle n'est qu'une juste sanction du droit de propriété.

Cette solution, si rigoureuse qu'elle puisse paraître, est cependant parfaitement logique; elle est imposée par le respect dû à la propriété et par l'obligation qui ne peut incom-

(4) *Op. cit.*, t. IX, n° 675.

ber au propriétaire de garder des ouvrages qui ne lui conviendraient pas et d'être contraint, peut-être, à perdre une partie considérable de sa fortune pour indemniser le constructeur.

Cette situation est juste, car il faut bien penser que le possesseur de mauvaise foi n'ignorait pas, en construisant, qu'un jour le véritable propriétaire pourrait revendiquer son bien. Il savait parfaitement à quoi il s'exposait⁽⁵⁾.

Si l'on admettait que le possesseur de mauvaise foi dût toucher une indemnité du propriétaire qui exige la destruction de l'édifice, il faudrait nous demander en vertu de quel principe il pourrait réclamer cette indemnité? Pour pouvoir exiger de quelqu'un une indemnité, il faut qu'il y ait de sa part délit ou enrichissement. Le délit, s'il y en a un, c'est bien le constructeur qui l'a commis en violant la propriété d'autrui. Quant à l'enrichissement, il n'en peut être question, puisque le propriétaire du sol exige simplement la remise des lieux en leur état primitif : il ne s'enrichit pas puisqu'il ne garde rien. Le seul droit du constructeur doit donc être d'enlever les matériaux de démolition.

Une autre critique a été adressée au législateur. Pourquoi, dans deux cas analogues, donne-t-il deux solutions opposées? Pourquoi refuse-t-il, dans l'article 554, ce qu'il accorde dans l'article 555? Les raisons d'ordre public, les arguments économiques qui ont fait adopter la solution de l'article 554 ne subsistent-ils pas intégralement dans l'hypothèse régie par l'article 555, alinéa 2?

Cette critique n'est pas fondée. Le législateur s'est laissé guider dans l'article 555 par deux motifs particuliers qui sont assez puissants pour l'emporter sur les considérations d'intérêt public qui ont donné naissance à l'article 554.

L'atteinte portée au droit de propriété a paru plus grave dans l'hypothèse de l'article 555 que dans celle de l'arti-

(5) V. Laurent, *op. cit.*, t. VI, n° 264.

cle 554. L'intérêt même de la société exige que le constructeur de mauvaise foi, qui a bouleversé la propriété d'autrui, subisse une peine rigoureuse et, en quelque sorte, exemplaire, en rétablissant les choses telles qu'il les avait trouvées.

D'un autre côté, ce serait souvent causer un tort considérable au propriétaire du sol que de l'obliger à conserver des constructions qui lui déplaisent et à payer une indemnité excédant peut-être ses ressources.

Ces mêmes inconvénients ne se produisant pas dans le cas de l'article 554, la loi ne fait subir aucun tort au propriétaire des matériaux en lui refusant de les enlever, puisqu'il lui sera facile de s'en procurer de semblables avec l'indemnité qui lui est accordée⁽⁶⁾.

Il y a une tendance parmi la doctrine à restreindre ce droit d'exiger la destruction des constructions. Elle considère ce droit comme une véritable peine qu'il ne faut prononcer que contre des coupables et demande que cette arme ne soit mise aux mains du propriétaire du sol qu'après avoir fourni la preuve de la mauvaise foi du constructeur. Cette preuve est une question de fait dont l'appréciation devra appartenir au juge du fond.

La jurisprudence s'est montrée disposée à suivre cette tendance. Elle s'est réservée souverainement l'appréciation de la question de fait de savoir si un constructeur est de bonne ou de mauvaise foi⁽⁷⁾. Elle use de ce pouvoir d'une façon très large, trop large peut-être⁽⁸⁾. Elle se laisse facilement entraîner par des considérations d'ordre public ou privé; elle cherche souvent à éviter la démolition d'un édifice et elle n'admet guère le propriétaire à exercer son droit d'exiger la destruction que si la mauvaise foi du constructeur est flagrante et punissable.

(6) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 675.

(7) V. req., 4 juin 1922, D., 22. 1. 88.

(8) V. note de M. Naquet sous Cass. req., 15 juill. 1912, S., 15. 1. 105.

§ 2. — LE PROPRIÉTAIRE CONSERVE LES CONSTRUCTIONS.

Le propriétaire du sol, s'il le préfère, peut conserver les constructions faites sur son terrain par le constructeur de mauvaise foi. C'est ce qu'il fera lorsque celles-ci lui conviennent, et c'est ce qu'il fait le plus souvent.

Dans ce cas, le propriétaire du sol « doit le rembourser » ment de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre » (art. 555) fixés d'après la dépense faite au jour même de la construction ⁽⁹⁾ « sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir » (art. 555, 2^e al.).

Ce devoir d'indemniser le constructeur quand les immeubles sont conservés est une obligation d'équité et de droit, en vertu de la règle que « nul ne doit s'enrichir sans » cause aux dépens d'autrui ». Il serait absolument inique que le propriétaire du sol, quelque punissable que soit l'acte commis par le constructeur, pût conserver, sans bourse délier, des bâtiments ayant peut-être une grande valeur.

De vives critiques ont été adressées contre cette disposition du deuxième alinéa. On ne lui reproche pas l'obligation qu'elle pose d'indemniser le constructeur, mais les modalités de l'indemnité.

Cette solution peut être expliquée, mais ne se justifie pas.

Pour l'expliquer, les auteurs se sont servis des principes de la gestion d'affaires. Si le propriétaire du sol garde les constructions, il paraît approuver le constructeur et prendre, à son compte, l'affaire faite par celui-ci. Le propriétaire-maître de l'affaire doit rendre indemne le constructeur-gérant dont l'administration a été bonne. D'ailleurs ajoutent-ils, si l'indemnité que doit payer le propriétaire est trop forte, en ce sens que la plus-value donnée au

(9) V. Laurent, *op. cit.*, t. VI, n^o 267.

terrain est de beaucoup inférieure au prix de revient, rien n'oblige le propriétaire à conserver les bâtiments : il peut exiger la remise des lieux dans leur état primitif.

Mais cette explication ne justifie pas cette décision. Au point de vue juridique, le fondement de l'indemnité est l'enrichissement du propriétaire; l'indemnité ne doit exister que jusqu'à concurrence de cet enrichissement. Or c'est ce qui n'a pas lieu dans la disposition du deuxième alinéa de l'article 555; il est rare, en effet, qu'une construction donne une plus-value supérieure ou égale à ce qu'elle a coûté.

La loi introduit ainsi dans l'article 555 deux solutions extrêmes : la démolition, d'une part, qui sera très défavorable pour le constructeur et la conservation du bâtiment, d'autre part, moyennant une indemnité égale au prix de revient, ce qui mettra alors le constructeur dans une situation plus favorable.

Il est certain que, d'accord avec les auteurs, nous reconnaissons qu'il aurait été juste que la loi reconnaisse, dans cet alinéa, le droit pour le propriétaire de verser au besoin comme indemnité seulement la plus-value dont son terrain bénéficiera. C'est la seule chose dont il profite, par conséquent c'est la seule chose qu'il doit au constructeur.

La loi se montre ainsi, avec la distinction des constructeurs de bonne foi et de mauvaise foi, beaucoup trop favorable au constructeur de mauvaise foi. C'est un résultat aussi singulier qu'immoral.

C'est pourquoi, dans la pratique, les parties ont été amenées à rechercher les solutions en dehors des textes; l'article 555 ne s'y prête que trop bien.

Le propriétaire qui veut conserver les constructions sans en payer le prix de revient peut employer deux moyens.

Il peut d'abord se servir, comme moyen de contrainte, de son droit d'exiger la démolition. Devant cette mesure très onéreuse, le constructeur sera obligé d'accepter les

conditions proposées par le maître du sol : indemnité égale ou inférieure à la plus-value, ou même l'abandon pur et simple des constructions sans aucune indemnité (10).

D'autre part, le propriétaire du sol qui ne veut verser comme indemnité que la plus-value peut considérer alors le constructeur comme de mauvaise foi. Cette qualité ne saurait être contredite, car c'est un principe, d'une part, que la bonne foi doit être toujours présumée, et, d'autre part, que nul ne peut se faire un titre de sa mauvaise foi : « *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans* ».

Remarquons que c'est une faculté dont le propriétaire du sol usera rarement : en considérant le constructeur comme de bonne foi, il renonce par là même au droit de lui demander compte des fruits perçus ; car il ne peut le traiter en possesseur de bonne foi, au point de vue des constructions, et en possesseur de mauvaise foi, au point de vue des fruits (11).

Et puis, ainsi qu'il est justement constaté : « N'est-ce pas détourner de son sens ce brocard, qui suppose un fait délictueux ou immoral ? Ici, le possesseur n'a commis aucun délit, et sa prétention est parfaitement fondée, puisque la loi elle-même a réglé l'étendue de ses droits. » (12).

A. — *Restitution des fruits par le possesseur de mauvaise foi.*

Le possesseur de mauvaise foi, doit restituer les fruits perçus au propriétaire du sol qui récupère son immeuble ; le possesseur de bonne foi au contraire fait les fruits siens. C'est ce qui découle de l'article 549 : « Le simple posses-

(10) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 674 et s. ; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, note 11, p. 394 ; Valette, *op. cit.*, p. 133 ; Huc, *op. cit.*, t. IV, n° 143 ; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 170 ; Colin et Capitant, *op. cit.*, t. I, p. 860, *in fine* ; Planiol et Picard, *op. cit.*, n° 269.

(11) Aubry et Rau, *loc. cit.* ; Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 676 ; du Caurroy, Bonnier et Roustain, *op. cit.*, t. XI, n° 111 ; Duranton, *op. cit.*, t. IV, n° 378.

(12) Planiol, Ripert et Picard, *op. cit.*, n° 269.

» seur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède
» de bonne foi; dans le cas contraire, il est tenu de rendre
» les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique. »

Cette obligation pour le possesseur de mauvaise foi oblige à faire entre lui et le propriétaire du sol un règlement de compte. Le second doit en effet au premier, s'il garde les constructions, une indemnité; le premier doit au second les fruits perçus.

D'après M. Demolombe⁽¹³⁾, les fruits, dus par le possesseur de mauvaise foi, ne comprennent pas seulement les fruits qu'aurait produit le terrain nu, c'est-à-dire resté dans son état primitif : ils comprennent aussi les fruits naturels et civils produits par les constructions que le possesseur a fait élever. Ces fruits, en effet, ont été produits par l'immeuble dont les travaux étaient devenus partie intégrante.

B. — *Règlement des intérêts des sommes déboursées par le constructeur de mauvaise foi pour élever les constructions.*

En principe, le propriétaire du sol ne devra pas les intérêts des sommes dépensées à cet effet⁽¹⁴⁾.

Cependant, il est admis dans la doctrine que, dans le cas où les travaux ont eu pour résultat de procurer une augmentation de revenus, le constructeur de mauvaise foi peut retenir les intérêts des sommes qu'il a déboursées au moins jusqu'à concurrence de cette augmentation, car le propriétaire qui percevrait intégralement cette augmentation s'enrichirait aux dépens du constructeur⁽¹⁵⁾.

(13) *Op. cit.*, t. IX, n° 679.

(14) Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, note 14, p. 396; Laurent, *op. cit.*, t. VI, n° 280; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 363.

(15) Demolombe, *loc. cit.*; Aubry et Rau, *loc. cit.*, *Contra* Laurent, *loc. cit.*

Cette opinion s'appuie sur un arrêt de la Cour de cassation du 9 décembre 1839⁽¹⁶⁾ qui juge : « ... que le règlement des droits respectifs entre le tiers qui a construit de mauvaise foi sur le terrain d'autrui et le propriétaire... doit être tel qu'en aucun cas les répétitions du tiers constructeur ne puissent entamer soit le montant de la restitution des fruits..., soit la valeur même qu'avait cet immeuble avant les constructions...; que, par suite, dans le compte à régler entre les parties..., le tiers constructeur (n'est pas admis) à présenter comme article en déduction le montant des intérêts des sommes employées aux constructions, à dater de leur emploi... Qu'il y a lieu cependant de distinguer entre les fruits produits par l'immeuble, eu égard à son état primitif, et ceux qui sont spécialement imputables à l'addition des constructions; ceux-ci peuvent bien être compensés avec les intérêts des impenses du tiers constructeur, mais les premiers ne peuvent subir aucun retranchement par le résultat final du compte, et, dès lors, l'arrêt qui ordonne la compensation des intérêts avec les fruits sans distinction est entaché de nullité... ».

SECTION IV

Des constructions élevées par un possesseur de bonne foi^(16 bis).

§ 1. — DÉFINITION DU POSSESSEUR DE BONNE FOI. LES CONSÉQUENCES DE LA BONNE FOI AU PROFIT DU CONSTRUCTEUR.

Le possesseur de bonne foi est non pas celui qui s'est cru propriétaire du terrain sur lequel il a bâti, mais, conformément aux termes de l'article 555 du Code civil, celui qui est dans une situation telle qu'il « n'aurait pas été con-

(16) V. au S., 1840. 1. 66. — V. aussi Agen, 27 mars 1843, S., 43. 2. 511.
(16 bis) Larcher, *op. cit.*, nos 97 et s.

damné à la restitution des fruits ». En d'autres termes, est de bonne foi celui qui pourrait invoquer l'article 550 du Code civil, c'est-à-dire celui qui a possédé avec juste titre et bonne foi⁽¹⁷⁾. « Le possesseur est de bonne foi quand il » possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. » (Art. 550 C. civ.)⁽¹⁸⁾.

Quoique l'article 550 mentionne, comme l'une des conditions de la bonne foi, l'existence d'un titre translatif de propriété, la condition unique vraiment nécessaire est la croyance où le possesseur doit être que la chose lui appartient légitimement. Non seulement il faut que le possesseur ignore l'existence du droit du véritable propriétaire, non seulement il faut qu'il se croie seul maître de la chose, mais il faut que le possesseur pense qu'il est devenu légitimement propriétaire.

Le possesseur de bonne foi doit donc commettre une erreur : c'est cette erreur qui le constitue de bonne foi. Mais il faut, pour que cette bonne foi soit admissible, pour que le législateur puisse lui accorder quelque effet, il faut que l'erreur repose sur une cause légitime, il faut un titre, ou tout au moins la croyance à un titre. Sans doute, le titre n'est pas considéré comme une condition particulière et distincte de la bonne foi, mais c'en est un élément et aussi un moyen de preuve.

Comme types de possesseur de bonne foi nous trouvons cité dans la doctrine : l'acheteur qui traite une vente avec un mineur qui se fait passer pour majeur, tant que cet acheteur ignore le vice il est de bonne foi; le légataire qui entre en possession d'un immeuble et qui ignore qu'un codicille révoque le legs; celui qui achète un immeuble à

(17) Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 364.

(18) V. à ce sujet Pau, 15 juill. 1904, sous Req., 7 nov. 1908, D., 06. 1. 313, et note Guénée, S. 10. 1. 390.

un non-propriétaire; il sera de bonne foi tant que le véritable propriétaire ne se sera pas fait connaître en intentant contre lui une revendication.

Quand ces possesseurs de bonne foi bâtissent, quel sera le sort des constructions qu'ils auront élevées ?

Tant que le propriétaire véritable n'agit pas, le possesseur de bonne foi — comme d'ailleurs le possesseur de mauvaise foi — a tous les droits d'un possesseur, c'est-à-dire qu'il a l'exercice même du droit de propriété : il a pour repousser les troubles dont sa possession pourrait être l'objet les actions possessoires.

Au point de vue de l'acquisition des fruits et de la prescription, il est traité par le législateur d'une façon beaucoup plus favorable que le possesseur de mauvaise foi : il fait les fruits siens et ne sera pas tenu de les rendre au propriétaire quand celui-ci l'évincera; il arrivera rapidement à l'« usucapion » puisque dix à vingt ans lui suffiront alors qu'il en faudra trente au possesseur de mauvaise foi (19).

(19) « Les caractères de la bonne foi au point de vue de l'acquisition des fruits et de l'indemnité pour constructions ne sont pas les mêmes qu'au point de vue de la prescription. Alors qu'en matière d'acquisition de fruits et de constructions, le titre n'est exigé que comme élément de la bonne foi — ce qui permet d'admettre le titre putatif, — en matière de prescription le titre est une des conditions essentielles, faute de laquelle le laps nécessaire pour acquérir est de trente ans. On peut donc signaler cette particularité : le possesseur de bonne foi quant à l'acquisition des fruits et quant à l'indemnité qui lui est due pour constructions, grâce à un titre putatif, est de mauvaise foi quant à la prescription.

» Inversement, un possesseur peut être de bonne foi quant à la prescription et de mauvaise foi relativement à l'acquisition des fruits et aux constructions. Cela se présente lorsque, de bonne foi *ab initio*, le possesseur vient ensuite à connaître les vices de son titre. En vertu de la fiction de l'article 2269, il est toujours considéré comme de bonne foi quant à l'usucapion. Mais la fiction ne s'applique plus en ce qui concerne l'acquisition des fruits ou la détermination de l'indemnité qui peut lui être due à l'occasion des constructions qu'il a élevées : à cet égard il est de mauvaise foi. » Larcher, *op. cit.*, n° 99, note 1.

§ 2. — DROITS RESPECTIFS DU PROPRIÉTAIRE DU SOL ET DU
CONSTRUCTEUR DE BONNE FOI QUAND LE PROPRIÉTAIRE RE-
PREND LA POSSESSION DE SON TERRAIN.

Le législateur s'est montré moins sévère pour le constructeur dont l'erreur est excusable, parfois même impossible à éviter (tel est le cas de l'héritier apparent, par exemple) que pour l'usurpateur. Cependant il fallait bien que la propriété fût toujours respectée. Il y a là une difficulté, voici comment le Code civil a essayé de la résoudre.

Par la disposition finale de l'article 553 : « Néanmoins, » si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits » par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la » restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le proprié- » taire ne pourra demander la suppression desdits ouvra- » ges, plantations et constructions; mais il aura le choix, » ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de » la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à » celle dont le fonds a augmenté de valeur », le proprié- taire est, en résumé, obligé de conserver les constructions et d'indemniser le constructeur de bonne foi.

La situation du constructeur de bonne foi est à ce point de vue bien supérieure à celle du possesseur de mauvaise foi, qui peut être mis dans l'obligation de démolir ses constructions ou être contraint d'accepter une indemnité inférieure à celle fixée par la loi.

Cette disposition relative au constructeur de bonne foi peut être critiquée. N'est-ce pas une atteinte au droit de propriété que d'imposer ainsi à un propriétaire des constructions qui peuvent ne pas lui convenir et de le forcer, par suite, au paiement d'une indemnité qui peut être fort considérable ?

La doctrine, en général, reconnaît que cette critique est exagérée. La loi, d'après elle, a eu parfaitement raison de ne pas admettre ici le droit de démolition. La démolition

cause un préjudice considérable au constructeur; elle est mauvaise au point de vue économique comme au point de vue de l'intérêt public. Elle peut être admise comme un châtiment contre l'usurpateur, contre le possesseur de mauvaise foi, mais non contre le possesseur de bonne foi qui a une situation digne d'intérêt par l'excuse qu'il peut invoquer.

Ce dernier se croit en effet propriétaire; pour affermir cette croyance il a un titre, il a agi ainsi que sa conscience et son droit — il le pensait du moins — le lui permettaient. Il est délivré de cette menace de la destruction, mais quelle indemnité recevra-t-il ? Ici le législateur a voulu compenser, autant qu'il était possible de le faire, la situation désavantageuse du propriétaire du sol obligé de conserver les constructions, il lui a donné un choix : le propriétaire peut, suivant ce qui lui sera le plus avantageux, payer au constructeur le prix de revient ou la plus-value⁽²⁰⁾.

Cette option entre le paiement de la plus-value ou celui du prix de revient aurait dû être accordée même dans le cas où le propriétaire du sol se trouve en face d'un possesseur de mauvaise foi. Il est en effet parfaitement équitable pour le propriétaire qui conserve les bâtiments de ne payer que la plus-value, car elle remplit parfaitement le but de l'indemnité, laquelle se justifie par ce principe que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui.

Pour voir l'exactitude de la solution donnée avec ce principe, il suffit d'en faire l'application dans les trois cas qui peuvent se présenter :

(20) a) Le propriétaire ne peut réclamer une indemnité pour la valeur du terrain occupé. Bordeaux, 12 déc. 1835, R. P. n° 418;

b) Le possesseur de bonne foi n'a pas le droit de réclamer la valeur actuelle des plantations, mais seulement les frais d'achat et de plantations, Paris, 12 déc. 1831, D., 54, 5. 574; Pau, 29 juill. 1868, D., 68. 2. 239; Besançon, 17 mars 1897, D., 98. 2. 211.

c) Les impenses exigibles sont celles qui ont amélioré l'immeuble suivant sa destination. Rennes, 8 févr. 1841, Rép., *Concess. adm.*, 58.

a) *Le prix de revient est inférieur à la plus-value.* — Le constructeur n'a pas le droit de se plaindre s'il reçoit une indemnité correspondant au prix de revient puisqu'il est intégralement remboursé de tout ce qu'il a dépensé.

b) *Le prix de revient est supérieur à la plus-value.* — C'est le cas de beaucoup le plus fréquent. Le constructeur ne pourrait fonder son action, pour exiger comme indemnité le prix de revient, sur aucun principe, car le propriétaire qui garde les constructions ne s'enrichit que de la plus-value.

c) *Le prix de revient est égal à la plus-value.* — Si, par extraordinaire, ce cas se présentait, la question est résolue à la fois dans les deux hypothèses précédentes. Il se trouve qu'en fait, le propriétaire n'a plus de choix à exercer.

§ 3. — DIFFICULTÉ PRATIQUE POUR LE PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ.

Cette obligation de conserver l'immeuble moyennant une indemnité portera un tort considérable au propriétaire surtout quand il sera peu fortuné.

Si un homme pauvre n'a qu'un terrain de peu de valeur et qu'un constructeur de bonne foi y construise une maison considérable, il peut se trouver dans une situation fort dure dans le cas où, ayant revendiqué avec succès son terrain, il devra payer une indemnité très élevée. Il est considéré comme un simple débiteur et, s'il est insolvable, le constructeur pourra, après avoir obtenu jugement contre le propriétaire, saisir l'immeuble et faire vendre.

Ce résultat est diversement apprécié dans la doctrine. Certains auteurs ont essayé d'éviter cette solution qui semble contraire au respect dû à la propriété. Autrefois, Pothier⁽²¹⁾ avait proposé une solution qui consistait à fixer

(21) *Traité du domaine de propriété*, n° 347.

l'indemnité sous la forme d'une rente perpétuelle calculée d'après l'intérêt de la plus-value ou du prix de revient, et constituée au profit du constructeur avec hypothèque sur le fonds. C'est cette solution que Marcadé⁽²²⁾ a adoptée.

Quelque équitable qu'elle soit, cette solution a été reconnue inadmissible dans notre Droit moderne, car le Code civil contient un texte absolument clair et précis : l'indemnité consiste soit dans la plus-value, soit dans le prix de revient. La loi étant impérative, le juge doit s'y tenir⁽²³⁾.

Cependant, le propriétaire, par application de la règle des délais de grâce, article 1244 du Code civil, peut solliciter et obtenir du juge un délai qui lui permettrait de s'acquitter par versements échelonnés⁽²⁴⁾.

N'y a-t-il pas lieu ici, comme dans le cas du possesseur de mauvaise foi, de faire une sorte de compensation entre le montant de l'indemnité et les fruits perçus par le possesseur de bonne foi ?

D'après l'opinion dominante, le propriétaire ne peut imputer les fruits que le constructeur a perçus sur la somme qu'il doit à ce dernier à titre d'indemnité⁽²⁵⁾.

§ 4. — CALCUL DE LA PLUS-VALUE.

Nous avons vu, dans la section relative aux constructions élevées par un possesseur de mauvaise foi, comment se cal-

(22) *Op. cit.*, t. II, art. 555-IV.

(23) V. Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 336; Planiol et Picard, *op. cit.*, n° 270. V. aussi Demante et Colmet de Santerre, t. II, n° 392 bis-vi.

(24) Colin et Capitant, *op. cit.*, t. I, p. 857; Besançon, 17 mars 1897, D., 98. 2. 211.

(25) Delvincourt, *op. cit.*, t. II, p. 3, note 5; Duranton, *op. cit.*, t. IV, n° 377; Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 680; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, note 13, p. 396; Demante et Colmet de Santerre, *op. cit.*, t. II, n° 392 bis-v; Laurent, *op. cit.*, t. VI, n° 361; Huc, *op. cit.*, t. IV, n° 143; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 368. V. toutefois Marcadé, *op. cit.*, sur l'article 555, n° 3; Troplong, *Privilèges et hypothèques*, n° 839; Pau, 29 juill. 1868, D., 68. 2. 239, S., 69. 2. 68.

culait le prix de revient, nous y renvoyons. Nous devons rechercher maintenant en quoi consiste la plus-value et comment il faut la calculer.

L'article 555 nous donne une définition de la plus-value : « une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de » valeur ». La plus-value, c'est l'augmentation de valeur résultant pour le fonds de l'édification de la construction; c'est, en d'autres termes, la différence entre deux valeurs : la valeur de l'immeuble avant la construction et sa valeur actuelle ⁽²⁶⁾.

Cependant certains auteurs ⁽²⁷⁾, malgré les textes, admettent encore l'opinion de Pothier ⁽²⁸⁾ et soutiennent que cette indemnité doit être égale non seulement à la plus-value vénale de l'immeuble, mais encore que les juges ont tout pouvoir pour augmenter ce chiffre, en prenant en considération la plus-value intrinsèque donnée à la chose par le constructeur et l'utilité des nouvelles constructions pour le propriétaire. Les auteurs invoquent deux arrêts en leur sens ⁽²⁹⁾.

Cette opinion est rejetée par MM. Laurent ⁽³⁰⁾, Huc ⁽³¹⁾, Baudry-Lacantinerie et Chauveau ⁽³²⁾, qui prétendent que la plus-value ne doit consister uniquement que dans l'augmentation de la valeur vénale. La jurisprudence s'est rangée ensuite à cette opinion par l'arrêt de la Cour de Pau du 29 juillet 1868 (D., 68. 2. 239; S., 69. 2. 68).

De sérieuses difficultés pratiques se présentent aussi en ce qui concerne les constructions qui ont augmenté de va-

(26) Laurent, *op. cit.*, t. VI, nos 264-266.

(27) Demante et Colmet de Santerre, *op. cit.*, t. II, n° 392 bis-xii; Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 68.

(28) Traité du domaine de propriété, n° 348.

(29) Paris, 4^{er} mars 1808, D., Rép. méth., v° *Prescript.* n° 932, et Req., 26 juill. 1838, S., 1838. 4. 781.

(30) *Loc. cit.*

(31) *Op. cit.*, t. IV, n° 143.

(32) *Op. cit.*, n° 365.

leur en même temps que le reste de l'immeuble et par suite de circonstances étrangères à leur édification. Ainsi, par exemple, la valeur de l'immeuble, sol et construction, a été augmentée par le fait du percement d'une rue ou par l'établissement d'une ligne de chemin de fer ou de tramway. Ou bien encore, les constructions dont il s'agit font partie d'une usine ou d'une manufacture dont les affaires ont prospéré (32 bis).

En pareil cas, dans la plus-value totale, acquise à l'immeuble depuis la construction du bâtiment, il faudra distinguer : d'une part, la plus-value due à la construction elle-même — c'est celle-là qui sera payée au constructeur — et, d'autre part, la plus-value résultant du percement de la rue ou de la prospérité de l'usine, plus-value pour laquelle le constructeur ne pourra rien réclamer.

A quel moment faut-il se placer pour déterminer la plus-value due aux constructions ?

Il est généralement admis que la plus-value doit être appréciée au jour où le propriétaire reprend l'immeuble, c'est-à-dire à l'époque du délaissement et non à l'époque de la construction (33).

L'indemnité, en effet, n'est due que parce que le propriétaire s'enrichit. Il faut donc, pour déterminer cette indemnité, se placer au moment où se produit l'enrichissement. Or, le propriétaire ne s'enrichit que lorsqu'il reprend la possession de son immeuble, et il ne s'enrichit que de la plus-value existant à ce moment.

Si les constructions ont péri par cas fortuit avant la revendication intentée par le propriétaire, et, qu'ainsi, toute plus-value ait disparu, on a proposé de reconnaître

(32 bis) Larcher, *op. cit.*, n° 110.

(33) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 672; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, p. 394; Laurent, *op. cit.*, t. VI, n° 266; Huc, *op. cit.*, t. IV, n° 143; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 365; Civ., 13 févr. 1844, S., 44. 1. 217.

au possesseur, même dans ce cas, une action contre le propriétaire. Mais cette opinion est justement contestée par Laurent⁽³⁴⁾, Baudry-Lacantinerie et Chauveau⁽³⁵⁾.

SECTION V

Essai d'une interprétation de l'article 555 du Code civil sans la distinction des possesseurs de bonne et de mauvaise foi.

§ 1. — RAPPEL DES CONSÉQUENCES RÉSULTANT DU FAIT DE L'APPLICATION DE LA DISTINCTION DES POSSESSEURS DE BONNE ET DE MAUVAISE FOI AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 555 DU CODE CIVIL.

Ces conséquences peuvent être divisées en deux catégories :

- A. Difficultés pratiques dans la mise en application de l'article 555;
- B. Inconvénients juridiques.

A. — *Difficultés pratiques dans la mise en application de l'article 555 du Code civil.*

Nous voulons parler des difficultés qui s'élèvent pour le paiement de l'indemnité, dans le cas où un propriétaire peu fortuné est obligé de conserver l'immeuble. Il n'est pas contestable qu'il y ait là une situation très dure, même injuste pour le propriétaire du sol.

Il est, en fait, obligé de vendre son terrain, car notre Droit moderne se révèle, en cette matière, moins équitable que notre ancien Droit, puisqu'il n'accorde pas à ce débiteur le moyen d'acquitter sa dette par des versements éche-

(34) *Op. cit.*, t. VI, n° 278.

(35) *Op. cit.*, n° 365.

lonnés sur un grand nombre d'années, calculés d'après les revenus fournis par les constructions.

Par une conséquence fâcheuse, la loi elle-même aggrave la position difficile de ce propriétaire dont la situation est pourtant digne d'intérêt. Contrairement à certaines législations étrangères, la législation suisse en particulier ⁽³⁶⁾, notre législation ne prévoit aucune règle pour cette sorte d'expropriation privée. Elle n'oblige pas le constructeur à payer un bon prix le terrain qu'il occupe illégalement, elle lui donne presque le moyen d'acquérir le terrain à vil prix. Le constructeur, pour cela, n'a qu'à refuser le prix demandé par le propriétaire pour la vente de son terrain, ce dernier va devenir un simple débiteur pour l'indemnité qu'il doit; incapable de verser l'indemnité exigée, il se verra saisi sur la demande du constructeur.

Celui-ci fera vendre le terrain aux enchères publiques. Un terrain vendu, dans de telles conditions, ne trouvera pas d'acquéreurs qui feront monter les enchères, car quel serait l'individu qui ferait l'acquisition d'une parcelle de terrain complètement recouverte par une construction qui appartient à autrui ?

S'il supporte cette construction et reconnaît au constructeur un droit de superficie pour une somme minime, il aura un terrain qui ne lui sera d'aucun rapport; s'il acquiert l'immeuble moyennant l'indemnité la plus faible, la plus-value ou le prix de revient — nous estimons que, dans cette hypothèse, l'acheteur devient un ayant cause du vendeur et bénéficie de son droit d'accession — ce sera peut-être pour lui payer bien cher l'immeuble, car l'estimation des experts nommés par le tribunal peut être supérieure à la valeur qu'il reconnaît à l'immeuble, ou au prix qu'il espère obtenir grâce à son habileté.

En fait, il n'y a qu'une personne qui a un intérêt dans

(36) Code civil suisse, liv. IV, tit. XIX, chap. II, art. 673, 674.

cette vente, c'est le constructeur; ce sera probablement le seul acheteur, il est certain qu'il fera tout son possible pour acquérir au prix le plus bas.

Devenu propriétaire du terrain, le constructeur n'a plus aucune obligation vis-à-vis de son adversaire quand ce dernier aura touché le montant de la vente. Le constructeur, par ce fait, deviendra légitimement propriétaire de l'immeuble.

Nous ne pouvons pas admettre que l'ancien propriétaire du sol conserve un droit sur l'immeuble, droit acquis définitivement du fait de l'accession. Soutenir qu'il a la propriété de l'immeuble *in abstracto*, d'après l'opinion que l'accession donne *ipso facto* un droit de propriété, serait une solution inadmissible. Cet ancien propriétaire se trouverait, en effet, en face d'un autre propriétaire, l'acheteur du terrain, ayant un droit identique au sien puisqu'il peut, à son tour, invoquer en sa faveur le droit d'accession et le droit de propriété qui en résulte sur les constructions. Si nous reconnaissons à l'ancien propriétaire un droit d'utilisation, quelles conséquences en résulterait-il tant pour ses intérêts présents que futurs ?

S'il lui est impossible d'exercer sa faculté d'utilisation sur l'immeuble dans les conditions voulues par la loi, il perd cet avantage faute de pouvoir exécuter matériellement les conditions voulues. N'ayant pas acquis l'immeuble, il ne peut plus avoir de droit sur lui. Ce propriétaire, ne pouvant gêner en rien le constructeur-acquéreur, ne saurait exiger une indemnité servant à compenser son abstention.

Quand cette hypothèse est envisagée, nous voyons donc combien la situation faite au propriétaire du sol est injuste; lui, qui n'a commis aucune faute et qui devrait avoir pour lui la loi, va se trouver à la merci du constructeur !

Et, même dans le cas où ce propriétaire du sol peut payer, cette obligation de conserver l'immeuble imposée,

somme toute, par la distinction des possesseurs de bonne et de mauvaise foi, puisqu'elle ne faisait pas partie du texte du projet du Code, ne lui porte-t-elle pas un tort considérable ?

Si les constructions sont une usine, et que le propriétaire du sol n'ait rien de ce qu'il faut pour utiliser ces bâtiments à usage spécial, qu'en fera-t-il ? Les louer ? Cela lui sera difficile, car le constructeur expulsé ira établir, avec les machines retirées, une autre usine dans le voisinage; un concurrent ne viendra pas probablement se mettre dans cette place où il pourrait éprouver un tort considérable.

Les laisser inutilisées ? Cette solution entraînera ou la perte du terrain et des intérêts d'un capital peut être fort élevé, ou l'obligation de dépenser une somme considérable pour faire enlever les constructions existantes et pouvoir ainsi disposer du terrain.

B. — *Inconvénients juridiques.*

Au point de vue strictement juridique, cette obligation de conserver l'immeuble est critiquable, car elle n'est rien moins qu'une atteinte au droit de propriété et au droit d'accession, lequel a pour but de permettre la réalisation des prérogatives du droit de propriété et particulièrement d'utilisation du bien comme bon semble au propriétaire du sol. Si la situation très digne d'intérêt du constructeur de bonne foi oblige à prendre cette mesure, ce ne sera que dans des cas bien déterminés qui seront, en réalité, des exceptions.

Or, nous l'avons vu, c'est ce que la distinction des possesseurs de bonne et de mauvaise foi ne permet pas de faire. Le dernier alinéa de l'article 555, par la force des choses, est devenu d'une application générale.

Cette distinction, à notre avis, est venue complètement fausser, au point de vue juridique, l'interprétation de l'article 555.

Cet article doit s'appliquer au cas normal de l'accession artificielle immobilière. Dans le projet du Code civil, qui ne contenait pas cette distinction des possesseurs de bonne et de mauvaise foi, cela ne faisait aucun doute : la seule solution envisagée s'appliquait à ce cas d'accession. Le texte primitif a été conservé tel quel dans la rédaction définitive de l'article 555, on n'a fait qu'y ajouter une phrase supplémentaire, il doit, par conséquent, conserver sa destination première.

Or qu'arrive-t-il ? C'est qu'il est exclusivement appliqué aux cas où le constructeur est de mauvaise foi. Il ne pouvait en être autrement dans l'interprétation logique de la distinction des possesseurs de bonne et de mauvaise foi. S'il y a bonne foi, il faut qu'il y ait mauvaise foi. Puisque le dernier alinéa de l'article 555 s'applique, sans aucun doute, au cas du constructeur de bonne foi, il faut que le premier alinéa concerne le constructeur de mauvaise foi; c'est parfaitement logique, mais, malheureusement, cela va à l'encontre des réalités.

En effet, l'acte commis par un possesseur de mauvaise foi est un acte délictueux; c'est un usurpateur, qui pourra, au besoin, subir des poursuites pénales dont les sanctions viendront s'ajouter à celles édictées par l'article 555. Or, et en cela nous nous appuyons sur l'opinion de MM. Planiol et Picard, dans un fait normal d'accession, « le possesseur n'a commis aucun délit » (37).

Ainsi, la situation du constructeur de mauvaise foi, tout à fait en dehors du droit d'accession, est réglée par les dispositions qui se rapportent au cas « type » de l'accession et l'accapare exclusivement.

Où faut-il alors faire rentrer ce cas « type » ? En présence d'un de ces faits d'accession offrant les caractères

(37) *Op. cit.*, n° 269.

spécifiques que nous avons indiqués, quelle disposition de l'article 555 devra-t-on lui appliquer ?

Devant ces cas d'espèce, nous constatons que la doctrine n'a pas trouvé de solution, elle reconnaît au juge le pouvoir d'apprécier souverainement la bonne ou la mauvaise foi des parties, d'après les faits de la cause. Ainsi que nous l'avons vu plus haut⁽³⁸⁾, la jurisprudence a usé largement de cette faculté, tellement qu'elle n'a pas hésité à donner des solutions d'après une interprétation excessivement large du droit, et, en somme, des solutions d'équité, plutôt que de droit. Devant cette tendance jurisprudentielle, la doctrine commence à jeter un cri d'alarme, trouvant que les tribunaux ne restent plus dans les termes des textes de loi et se laissent trop facilement entraîner par des considérations d'ordre public et privé.

La jurisprudence ne pouvait pas faire autrement. Ranger le cas normal d'accession dans les dispositions relatives au constructeur de mauvaise foi, elle ne pouvait le faire; d'abord, à cause du défaut d'intention frauduleuse dans le cas d'espèce, et puis il lui semblait contraire à l'équité de traiter durement un constructeur imprudent, certes, mais cependant digne d'intérêt.

Ranger ce cas dans les dispositions de l'article 555 relatives au constructeur de bonne foi ne pouvait l'être juridiquement. Ce constructeur se croyait propriétaire du terrain sur lequel il a construit, mais aucun titre ne peut légitimer son erreur. Par conséquent, cette condition essentielle du troisième alinéa de l'article 555 ne se trouvant pas remplie, il ne pouvait être considéré comme de bonne foi.

Cependant, les tribunaux, usant de leur pouvoir souverain en cette matière, sont arrivés à le faire rentrer dans cette catégorie. Ils ont estimé qu'équitablement ce genre de constructeur se rapprochait davantage de la situation du

(38) Chap. III, sect. III, § 1 *in fine*.

constructeur de bonne foi que de celle du constructeur de mauvaise foi. Ils sont arrivés à constater qu'il y avait une bonne foi de fait, différente de la bonne foi légale, et dont la différence consistait uniquement en l'existence ou en l'absence d'un titre ⁽³⁹⁾.

La jurisprudence, en jugeant ainsi, s'est rapprochée de la vérité objective, elle a deviné la réalité, elle a senti qu'il y avait, dans les cas d'accession artificielle immobilière, certains cas qui ne rentraient pas parfaitement dans les cadres établis. Toutefois, elle n'est pas allée jusqu'au bout, n'a pas su distinguer cette chose essentielle que ces situations rentraient dans le cas « type » de l'accession artificielle immobilière, et que leur place était celle qu'on leur avait assignée dans le projet du Code civil, dans les dispositions du premier alinéa de l'article 555.

§ 2. — ESSAI D'INTERPRÉTATION DE L'ARTICLE 555 DU CODE CIVIL.

Comment faut-il donc interpréter l'article 555 ? Nous estimons qu'il faut faire rentrer l'interprétation du troisième alinéa de l'article 555, relatif au constructeur de bonne foi, dans une exacte et plus stricte interprétation des termes de la loi; qu'il faut restreindre la portée d'application de cette disposition, seulement aux cas d'espèce où le constructeur peut invoquer un titre qui justifie son erreur, ainsi que le veut la définition de la bonne foi, contenue dans les articles 550 et 555 du Code civil. De cette façon, ainsi délimité, le troisième alinéa de l'article 555 présentera bien ce caractère d'exception qu'il doit avoir.

Tous les autres cas, où l'erreur du constructeur ne peut s'appuyer sur un titre, rentreront dans les dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 555. Ces alinéas ne devront plus former le domaine exclusif des cas relatifs

(39) V. en particulier Req., 15 juill. 1912, D., 14. 1. 28, S., 15. 1. 103.

aux constructions élevées par un possesseur de mauvaise foi. Aucun caractère délictuel ou immoral n'entachera ces dispositions qui, en principe, pourraient être revendiquées par le constructeur.

Nous reconnaissons qu'il faut tenir compte de la situation du constructeur de mauvaise foi, mais il faut considérer cette situation comme en dehors du droit d'accession. Le droit d'accession, d'après le but que nous lui donnons, n'a pas à réglementer tous les cas d'union ou d'incorporation, mais seulement ceux qui présentent certains caractères, et n'intervient que pour permettre la libre disposition du droit d'utilisation, en faveur de l'un des propriétaires, des deux biens unis ou incorporés. Le droit d'accession n'intervient que pour donner une solution à des cas d'espèce qui ne soulèvent aucune réprobation naturelle; ce droit est une création de la loi pour des raisons économiques, ce n'est pas un droit naturel qui s'impose à tout individu et dont la solution découle d'elle-même.

Au contraire, le fait matériel créé par un constructeur de mauvaise foi porte une telle atteinte à l'idée, que tous nous avons, de la notion de droit, que la sanction à lui apporter vient naturellement à notre esprit. Nous n'avons pas besoin d'explication juridique, ou que l'on nous indique des raisons particulières pour faire adopter telle solution plutôt que telle autre. Dans ces cas d'espèce, une seule solution s'impose : celle de faire cesser le trouble causé par la disparition de l'objet du trouble et par la punition de son auteur.

La disparition de l'objet du trouble sera matérielle, par la destruction de la cause, c'est-à-dire de l'immeuble, ou juridique, en ce sens que l'usurpateur n'ayant plus de droit sur le bâtiment, conservé par le propriétaire du sol, ne peut plus lui porter préjudice par sa présence inopportune et dangereuse.

Le châtement sera, d'abord, la réparation du préjudice

causé au propriétaire du sol, au moyen de dommages-intérêts, et, ensuite, et surtout, pénale comme sanction du caractère délictueux et immoral de son acte : cet acte étant par essence cause de trouble dans la vie sociale et provoquant, *ipso facto*, le déclenchement des sanctions qu'entraîne la violation du droit.

Les sanctions qu'il faut appliquer au constructeur de mauvaise foi sont, abstraction faite des sanctions pénales, celles du premier alinéa de l'article 555.

Que l'on applique à ce constructeur ces dispositions, afin de donner une base légale à une sanction qui n'est catégoriquement indiquée dans aucun autre texte législatif, nous l'admettons; mais ce sera seulement par une sorte d'application, par analogie, de l'article 555, celui-ci envisagé au point de vue général de l'application de la théorie de l'enrichissement sans cause.

L'article 555 n'a besoin d'intervenir, relativement au constructeur de mauvaise foi, que pour constituer une base juridique à cette habitude de considérer ce constructeur, malgré sa faute, comme ayant cependant droit à une indemnité, toutes les fois que ses constructions sont conservées par le propriétaire du sol.

L'article 555, en tant que donnant le droit d'exiger la remise en état des lieux, n'a pas véritablement raison d'intervenir. Car, dans le fait de la cause, dans un fait d'usurpation, ce droit s'impose de lui-même, naturellement, en dehors de tout texte au besoin.

§ 3. — AVANTAGES PRÉSENTÉS PAR CETTE INTERPRÉTATION DE L'ARTICLE 555.

Si nous nous plaçons, d'abord, au point de vue juridique, nous voyons, qu'avec notre interprétation, se trouve mieux respecté le but poursuivi par le droit d'accession, lequel se manifeste dans l'accession artificielle immobi-

lière, sous la forme d'une situation prépondérante reconnue au propriétaire du sol. Théoriquement, les auteurs reconnaissaient ce privilège au propriétaire du sol, dans la plupart des cas; cette affirmation se trouve, en fait, presque lettre morte puisque la jurisprudence reconnaissait le plus souvent au constructeur le caractère de la bonne foi et obligeait ainsi le propriétaire du sol à ne plus pouvoir exercer son droit qu'il tenait de l'accession : cette option de choisir entre la remise en état des lieux, ou la conservation de l'immeuble.

Si une partie de ces cas d'espèce justiciables jusqu'ici des dispositions du troisième alinéa de l'article 555 rentrent dans celles du premier, le cas où le propriétaire du sol est véritablement maître de la situation sera vraisemblablement le plus fréquent dans la pratique.

L'objection suivante pourrait nous être faite : le propriétaire du sol, qui veut garder les constructions pour un prix dérisoire, pourra ainsi abuser plus souvent de sa situation prépondérante.

Nous ne le croyons pas, et même nous pensons qu'une telle atteinte à l'équité et à la loi ne pourra se produire que plus rarement.

En effet, d'une part, nous diminuons, et peut-être faisons disparaître ces situations où le propriétaire du sol, obligé de conserver l'immeuble, ne pouvait payer l'indemnité voulue. Si ce dernier peut exercer véritablement, dans la grande majorité des cas d'espèce, ses pouvoirs d'accession, il ne gardera les constructions que tout et autant qu'il pourra les payer.

Si nous admettons ce principe, que tout propriétaire qui manifeste son intention de garder les constructions, peut les payer, nous ne voyons pas ce qui empêcherait le constructeur obligé, sous la menace de détruire, de consentir une vente à un prix dérisoire, de signer la convention et de porter ensuite l'affaire en justice. Nous avons, à l'heure

actuelle, un exemple qui montre la possibilité d'une telle action, lorsque le locataire d'un immeuble d'avant guerre accepte un prix de loyer abusif, fait casser le contrat et établir juridiquement le nouveau prix de bail.

Dans l'hypothèse qui nous intéresse, le constructeur prouve par le fait de la convention de vente de l'immeuble, l'utilité de cette construction pour le propriétaire du sol et la volonté de celui-ci de conserver cet immeuble. Si le prix offert par ce dernier est inférieur à la plus-value donnée par la construction au sol, pourquoi le constructeur ne bénéficierait-il pas d'une action basée sur un enrichissement sans cause, qui lui permettrait de demander en justice la différence entre ce qu'il a touché et la plus-value dont il a enrichi le propriétaire du sol ?

Ce dernier, nous semble-t-il, ne pourrait se défendre devant les tribunaux, en exigeant alors la démolition des bâtiments, car son intention malveillante apparaîtrait trop clairement. Les juges, qui apprécient souverainement ces questions de fait, ne pourraient-ils pas, en se rapportant à la situation de fortune du propriétaire du sol, donner à ce dernier le droit d'exiger la démolition quand véritablement sa fortune ne lui permet pas d'acquérir l'immeuble, ou l'obliger à conserver les constructions moyennant le versement d'une indemnité égale à la plus-value ? Et même nous irions jusqu'à nous demander si le juge ne pourrait pas permettre au constructeur, dans le cas où les constructions auraient peu de valeur et exigeraient des frais importants pour les détruire, de faire l'abandon de son immeuble ?

Relativement à la question des fruits, l'opinion que nous nous faisons de l'accession, fait accidentel qui arrive par erreur de la part de son auteur, nous oblige à constater que, moralement, intentionnellement, la situation du constructeur ordinaire se rapproche beaucoup de celle du constructeur de bonne foi : tous deux se croient propriétaires

du sol sur lequel ils ont bâti, ils n'ont voulu dépouiller personne. Puisque le constructeur de bonne foi n'est pas condamné à la restitution des fruits, nous reconnaitrons ce droit au constructeur que doit régir le premier alinéa de l'article 555. Il n'a pas, en effet, commis un fait assez répréhensible pour être condamné à cette peine qu'est la restitution des fruits.

Si l'on admettait une autre solution, nous estimons qu'il n'y aurait lieu d'exiger du constructeur que la restitution des fruits produits par le sol, et non ceux qui proviennent du bâtiment, le propriétaire du sol n'étant qu'un propriétaire virtuel des constructions, pendant toute la période où elles ont été possédées par le constructeur.

Par contre, si le constructeur ne doit pas rendre les fruits, il ne pourra pas, bien entendu, exiger du propriétaire du sol le remboursement des intérêts des sommes qu'il a versées pour élever ces constructions.

SECTION VI

Le droit de rétention⁽⁴⁰⁾.

La loi ne reconnaît au propriétaire des matériaux aucun privilège qui lui assurera le paiement de l'indemnité qui lui est due. Peut-il cependant garder les constructions jusqu'au versement de la somme que son débiteur lui doit ? En d'autres termes, sa créance est-elle garantie par un droit de rétention ?

Cette question très importante n'a pas été traitée explicitement dans notre Code civil quant à la matière qui nous intéresse.

Il est certain que, dans le cas où le propriétaire du sol élève des constructions avec les matériaux d'autrui, le pro-

(40) V. à ce sujet le cours de M. J. Bonnecase, 2^e année, 1926-1927.

priétaire de ces derniers ne peut avoir aucun droit de rétention, car il lui manque la condition essentielle pour exercer ce droit : la possession.

Pour les cas de l'article 555, il est difficile d'interpréter la loi, et si nous nous reportons à la doctrine et à la jurisprudence, nous voyons qu'elles se divisent entre quatre systèmes.

Premier système : Le constructeur n'a pas le droit de rétention.

Ses partisans, MM. Laurent⁽⁴¹⁾, Huc⁽⁴²⁾, Baudry-Lacantinerie et Chauveau⁽⁴³⁾ prétendent que le droit de rétention doit être refusé à tout constructeur, parce que ce droit a sa source dans la loi et qu'il n'existe que dans les cas où il est formellement accordé par un texte.

Il est un fait certain que le Code civil, en dehors de l'article 570 relatif au spécificateur, ne mentionne, dans aucun autre texte de l'accession, le droit de rétention.

D'autre part, ces auteurs allèguent que la solution contraire, c'est-à-dire reconnaître au constructeur le droit de rétention, serait engendrer d'une manière indirecte, mais certaine, une cause de préférence en sa faveur. Or, s'il est un principe incontesté dans notre Droit, c'est que nulle cause de préférence ne peut exister entre les créanciers d'un même débiteur qu'en vertu d'un texte qui l'admette. L'article 2093 du Code civil porte en effet : « Les biens du » débiteur sont le gage commun de ses créanciers, et le » prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins » qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de » préférence. » Voilà le principe nettement posé. L'article 2094 du Code civil ajoute immédiatement, complétant le texte précédent : « Les causes légitimes de préférence sont

(41) *Op. cit.*, t. VI, n° 481.

(42) *Op. cit.*, t. IV, n° 144.

(43) *Op. cit.*, n° 367.

» les privilèges et les hypothèques. » Si donc un créancier n'est ni privilégié, ni hypothécaire, il vient en concours avec les autres créanciers et au marc-le-franc.

Si le possesseur, à qui aucun texte ne confère ni privilège ni hypothèque pour le paiement de l'indemnité qui lui est due, doit concourir pour cette indemnité avec tous les autres créanciers de son débiteur, il ne doit exister en sa faveur aucune cause de préférence. L'égalité est la règle : ici rien ne permet de déroger à cette règle. Il faut donc la maintenir énergiquement et ne pas permettre à ce possesseur, créancier d'une indemnité du chef de ses constructions, de la rompre à son profit, en retenant l'immeuble jusqu'à son parfait paiement.

Bien que le droit de rétention ne soit pas compris dans l'énumération que le Code civil fait des privilèges, il faut reconnaître que c'est incontestablement en fait un droit de préférence. Or, accorder au possesseur le droit de retenir l'immeuble, ce serait lui donner une cause de préférence sur les autres créanciers, ce serait lui attribuer un droit que les articles 2093 et 2094 du Code civil ne donnent qu'aux seuls créanciers privilégiés et hypothécaires.

Chaque fois que le législateur a cru devoir attribuer à un créancier cette sûreté toute particulière du droit de rétention, il a eu soin de mentionner ce droit d'une façon formelle dans chaque espèce. Les articles 543, 570, 867, 1612, 1613, 1673, 1749, 1948, 2082-2°, 2087 et 2280 nous le montrent. Si dans chacun de ces textes le législateur a mentionné particulièrement le droit de rétention, c'est qu'il ne l'accorde qu'exceptionnellement. Le droit de rétention est une sûreté extraordinaire et exceptionnelle. Or, il est de règle que tout ce qui est exceptionnel doit être strictement interprété et ne peut être étendu. On ne peut donc attribuer au possesseur un semblable droit.

Cette solution, disent ces auteurs, s'accorde avec l'esprit de la loi. Chaque fois qu'elle accorde à un créancier un

droit de rétention ou une cause de préférence quelconque, c'est que ce créancier se signale à la faveur du législateur par une situation particulièrement digne d'intérêt. Or, ici, il n'en est pas de même, le possesseur étant toujours en faute lorsqu'il détient l'immeuble d'autrui.

Deuxième système : Le droit de rétention, d'après le principe que les contrats doivent être exécutés de bonne foi, est accordé dans tous les contrats synallagmatiques ou unilatéraux et dans les quasi-contrats, chaque fois qu'un lien contractuel ou quasi-contractuel existera entre les parties et qu'une somme sera due au créancier, à raison de la chose qu'il détient.

D'après cette opinion, soutenue par Demolombe⁽⁴⁴⁾, Aubry et Rau⁽⁴⁵⁾, Demante et Colmet de Santerre⁽⁴⁶⁾, le possesseur, même de bonne foi, ne jouit pas d'un véritable droit de rétention; mais le juge peut, en considération de la bonne foi du possesseur, et, seulement, dans les cas d'insolvabilité du propriétaire revendiquant, subordonner l'exécution de la condamnation au délaissement ou au paiement préalable de l'indemnité de la plus-value.

Troisième système : Le droit de rétention est accordé toutes les fois que le créancier peut invoquer un rapport de créance né à raison même de la chose qu'il détient. Avec ce système, le possesseur même de mauvaise foi aurait toujours le droit de retenir les constructions jusqu'à ce qu'il ait été payé de l'indemnité.

C'est la théorie du « *cum re junctum* », qui est généralement admise dans la doctrine et qui le fut dans plusieurs arrêts de jurisprudence⁽⁴⁷⁾.

(44) *Op. cit.*, t. IX, n° 682.

(45) *Op. cit.*, t. II, § 204, note 13, p. 393.

(46) *Op. cit.*, t. II, n° 392 bis-vii.

(47) V. Marcadé, *op. cit.*, t. II, sur l'article 553, n° V; Valette, *op. cit.*, p. 154; Colin et Capitant, *op. cit.*, t. II, p. 779 — Pau, 9 août 1837, D., 38. 2. 183, S., 38. 2. 350; Rennes, 8 févr. 1841, S., 41. 2. 433; Rouen, 18 déc.

Ce système a pour lui la tradition, ce qui est un appoint considérable en sa faveur, étant donné que notre Code ne renferme aucun texte ayant trait à la théorie du droit de rétention.

Nous trouvons le principe du droit de rétention dans le Droit romain. Le propriétaire ne pouvait, lors de son action en revendication, éviter l'exception de dol qu'en payant l'indemnité, et, tant qu'il n'avait pas payé, il ne pouvait triompher de l'exception ⁽⁴⁸⁾.

Dans notre ancienne jurisprudence on admettait de même que le tiers possesseur avait le droit de retenir l'immeuble jusqu'à ce que le propriétaire lui eût remboursé intégralement le montant de l'indemnité qui lui était due.

Dans notre Code civil, disent ses partisans, il y a une théorie générale du droit de rétention, mais elle n'apparaît que dans quelques applications. C'est au commentateur, en analysant ces quelques cas et en en tirant la règle commune, à construire lui-même une théorie d'ensemble, théorie qui permet d'appliquer à bien d'autres cas le droit de rétention.

Cette opinion semble bien se conformer à l'esprit de la loi : le droit français est fondé sur l'équité; le droit de rétention est lui-même de droit naturel puisqu'il tend à faire prédominer cette idée de stricte justice que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui. C'est donc rentrer dans la loi et s'attacher à son esprit que d'étendre, au delà des textes, le droit de rétention et de l'admettre, par analogie, chaque fois que se rencontreront les éléments essentiels constitutifs de ce droit. Ces éléments, que l'on trouve dans tous les cas où le Code accorde expressément la rétention, sont une connexité entre la créance et la chose retenue.

1836, D., 57. 2. 109, S., 57. 2. 538. Comp. Douai, 12 janv. 1891, D., 91. 2. 223; Civ., 14 déc. 1921, D., 25. 1. 111.

(48) *Inst. just. de divis. rerum*, II, 1, § 30.

Quand le possesseur est vraiment créancier à raison de la chose qu'il détient, ne serait-il pas injuste de l'obliger à la restituer sans qu'il ait reçu son paiement ? S'il était obligé à restituer, le principe général qui veut le maintien de l'égalité entre les créanciers recevrait une atteinte.

Ce système, plus large que le précédent, s'applique dans des cas où ne se trouve réalisé que le *debitum cum re junctum* et où il n'y a pas contrat ou quasi-contrat entre les parties; les dispositions des articles 570 et 867 du Code civil qui sont ainsi et qui, cependant, sont des cas où le droit de rétention est clairement formulé, viennent appuyer cette théorie.

Dans le cas qui nous occupe, il y a bien connexité entre la créance et la chose retenue. Le possesseur détient la chose du propriétaire, d'où naît, pour le premier, l'obligation de restituer. De son côté, le propriétaire qui veut ou qui est obligé de conserver les constructions doit une indemnité à propos de cette même chose. Le propriétaire ne pourra donc exiger la restitution du fonds qu'en offrant à son tour d'exécuter son obligation, c'est-à-dire de payer l'indemnité. Le possesseur a un droit de rétention, il peut refuser de restituer l'immeuble tant que le propriétaire ne lui aura pas payé la plus-value ou le prix de revient.

Et, ajoute-t-on, ce serait une décision trop dure, ce serait même une solution bien dangereuse, dans nombre de cas, pour le possesseur, que de le forcer toujours, quelles que soient les circonstances de la cause, à restituer au propriétaire l'immeuble, alors que ce propriétaire n'a encore rien payé de l'indemnité qu'il doit, alors que ce propriétaire est insolvable et qu'il n'aura rien de plus pressé, aussitôt rentré en possession, que de vendre le terrain avec les constructions qu'il porte, afin de le soustraire au droit de gage de ses créanciers : de telle sorte que le droit du possesseur se trouvera réduit à un simple droit de créance sans valeur en présence d'un débiteur insolvable.

Quatrième système : Système critique; le juge est maître souverain d'appliquer ou non le droit de rétention.

Dans les cas d'accession artificielle immobilière, la jurisprudence décide que le possesseur de bonne foi a le droit de rétention, le possesseur de mauvaise foi ne l'a pas.

C'est l'opinion qu'admettent un grand nombre d'auteurs, entre autres : MM. Toullier⁽⁴⁹⁾, Duranton⁽⁵⁰⁾, Proudhon⁽⁵¹⁾, Troplong⁽⁵²⁾, Taulier⁽⁵³⁾, Lesenne⁽⁵⁴⁾.

Nous allons reproduire les passages principaux de l'auteur M. Pinot⁽⁵⁵⁾, qui établit le fondement de cette théorie quant au droit de rétention en général.

L'auteur commence par critiquer les autres systèmes : « La doctrine, constate-t-il ... est ... dans un état de profonde anarchie et de confusion extrême... Si la doctrine n'est pas encore parvenue à édifier une théorie scientifique du droit de rétention, c'est que, dans ses différentes tentatives, elle a constamment suivi l'une ou l'autre des deux méthodes également défectueuses et qui devaient fatalement l'une ou l'autre la condamner à l'impuissance : la méthode d'interprétation littérale, d'une part, ou la méthode d'interprétation logique d'autre part.

» Ceux qui, avec Laurent, ont pratiqué l'interprétation littérale (premier système) n'ont pu présenter qu'un système étriqué, mesquin, quoiqu'ils ont cependant dépassé les limites que leur assignait la méthode qu'ils suivaient...

» Ceux qui, au contraire, appliquent la méthode d'interprétation logique (deuxième et troisième systèmes), ont pu construire un système de droit de rétention plus large que

(49) *Op. cit.*, t. III, n° 130, et t. XIV, n° 327.

(50) *Op. cit.*, t. IV, n° 82.

(51) *Domaine privé*, t. II, n° 569.

(52) *Privilèges et hypothèques*, t. I, n° 260.

(53) *Op. cit.*, t. II, p. 275.

(54) *De la propriété*, n° 464.

(55) *Essai d'une théorie du droit de rétention au point de vue législatif*, thèse Paris, 1908, p. 173 et s.

celui de Laurent; mais à y regarder de près, on s'aperçoit qu'il n'y a pas un fondement plus solide. La méthode d'interprétation logique cherche la règle de droit non plus dans la lettre d'un texte, mais dans l'intention du législateur. Mais pour qu'un tel procédé ait un caractère scientifique, il faut, de toute nécessité, que l'intention du législateur sur la question que l'on étudie soit exactement connue, sinon chaque auteur pourra prêter au législateur telle intention qu'il voudra, et le système qu'il construira ainsi, bien loin d'être le système légal, sera le système de cet auteur. C'est précisément... la mésaventure qui est arrivée aux auteurs qui ont suivi le procédé logique pour édifier une théorie du droit de rétention...; les rédacteurs du Code civil, en se bornant à le (le droit de rétention) mentionner dans quelques textes, ne nous laissent pas saisir la conception qu'ils s'en sont faite, c'est dès lors une entreprise chimérique que de vouloir exposer cette conception... ».

Après avoir fait la critique des théories existantes, l'auteur propose une méthode plus scientifique pour arriver à la solution du problème⁽³⁶⁾ :

« Cette méthode, c'est la méthode d'interprétation positive dont les principes directeurs sont les suivants : Puisque le droit, dans chaque hypothèse, doit se dégager du but social à réaliser, dans l'hypothèse envisagée, la première opération sera de déterminer le but social auquel on doit donner satisfaction... Une fois en possession du but social propre à l'hypothèse qu'il étudie, l'interprète devra rechercher quelle est, dans les règles de droit déjà élaborées, celle qui envisage précisément et réalise ce but social. Pour découvrir la règle de droit qu'il conviendra d'appliquer à l'hypothèse que l'on veut résoudre, on se référera d'abord aux textes de la loi; ...Parfois, on pourra découvrir immédiatement le texte dont on a besoin : il suffira

(36) *Op. cit.*, p. 43.

alors de l'appliquer purement et simplement. Mais, bien souvent aussi, le seul examen d'un texte ne révélera pas exactement le but social que le législateur a voulu satisfaire dans ce texte : il faudra donc le déterminer avec précision. Un texte de loi peut toujours être considéré comme l'aboutissant de tout un mouvement d'idées; pour arriver au but social que l'on recherche, il faudra donc étudier ces idées que le texte veut traduire; on les trouvera manifestées dans les divers éléments d'expression du droit, c'est-à-dire dans l'histoire et les traditions, les usages, les travaux préparatoires, la jurisprudence et la doctrine. On parviendra ainsi à la connaissance du but social que veut réaliser le texte que l'on étudie et qui se trouvait masqué en quelque sorte par le langage imprécis du législateur; si ce but est compatible avec celui que l'on a construit pour l'hypothèse à résoudre, c'est que le texte étudié convient à cette hypothèse : il suffira donc de l'appliquer.

» Si l'on envisage maintenant, continue l'auteur, la méthode positive au point de vue pratique, il est facile, ce me semble, de montrer qu'elle seule permettra au droit de réaliser sa fin sociale. Le droit, dans sa notion la plus large, a pour objet d'indiquer les suites qui conviennent aux situations de fait que la vie présente, de réglementer les rapports des hommes de telle sorte que l'équilibre se trouve toujours réalisé entre les intérêts concurrents à un moment donné de l'existence de la société. La condition essentielle à la réalisation de cet objectif est que le droit soit d'une grande souplesse; il doit être susceptible d'évoluer, de se modifier quand les besoins sociaux viennent à changer; la méthode positive présente cet avantage d'assurer au droit toute la progressivité qui lui est indispensable, puisqu'elle le maintient en corrélation constante avec les réalités mêmes auxquelles il doit pourvoir. »

Cela dit, l'auteur place le droit de rétention entre les mains du juge.

« La rétention, dit-il, trouve son fondement dans une considération d'équité; elle doit par conséquent être reconnue au possesseur chaque fois que l'exigera l'équité. Car qui donc peut prétendre assigner des limites à l'équité ? Elle varie suivant les circonstances, suivant les hypothèses sur lesquelles le juge peut avoir à statuer; ce qui est la justice dans un cas peut ne pas l'être dans un cas analogue. N'est-ce pas ce que tous les jours, dans un autre ordre d'idées, nous montre le jury ? Aujourd'hui, il acquitte un accusé, demain il en condamne un autre; ils ont cependant commis le même crime. Mais il a fallu tenir compte des considérations extérieures, des mobiles certains qui ont pu influencer sur les accusés et atténuer ou bien, au contraire, augmenter leur responsabilité; dans les deux cas, le jury fait une application distributive de l'équité. Et ce que fait le jury, pourquoi serait-il interdit de le faire au juge civil, habitué aux problèmes juridiques ? L'équité n'a pas de bornes, et on ne peut pas demander au législateur de prévoir et de régler conformément à la justice toutes les relations sociales pouvant donner lieu à un débat judiciaire.

» S'il en est ainsi, le devoir du juge sera le suivant : chaque fois qu'un texte de loi accorde le droit de rétention, il est obligé de reconnaître ce droit au possesseur; dans les cas où le texte fait défaut, le juge ne doit s'inspirer que de l'équité. Il accordera donc ou refusera le droit de rétention suivant les circonstances, sans avoir à rechercher ni à distinguer s'il y a connexité entre la créance et la chose; il y a des cas, en effet, où malgré l'existence de la connexité, l'équité pourrait ne pas exiger la reconnaissance d'un droit de rétention, comme cela serait susceptible de se produire dans l'hypothèse d'un possesseur de mauvaise foi. D'autre part, il arrivera souvent qu'un créancier se trouvera en possession d'un bien appartenant à son débiteur sans qu'il y ait connexité entre sa créance et ce bien; or, il m'est absolument impossible d'apercevoir en

quoi il est contraire à l'équité d'accorder le droit de rétention au créancier si, dans cette hypothèse, le débiteur refuse de s'acquitter de son obligation... C'est ce refus, et lui seul, qui fait naître du fait de rétention le droit de rétention et, à ce point de vue, l'équité n'exige nullement que la créance, que ce droit doit garantir, soit née à l'occasion de la chose retenue. » (P. 243.)

Ces développements nous montrent comment peuvent se justifier les dispositions jurisprudentielles accordant au constructeur de bonne foi le droit de rétention et le refusant au constructeur de mauvaise foi. Ces décisions sont surtout basées sur les caractères que présentent les faits de la cause et la recherche de la plus grande équité⁽³⁷⁾.

Quelle solution devons-nous adopter ? D'accord avec M. Bonnet (38); quant à son opinion relativement au droit de rétention et à sa théorie se rapportant à la notion du créancier chirographaire ayant cause à titre particulier, nous admettons que le droit de rétention est une institution dominant le Droit civil, et qu'il doit s'appliquer chaque fois que le créancier détiendra, sans violence et pour un motif juste, un élément du patrimoine du débiteur.

Dans les cas d'espèce qui nous intéressent, la situation ayant été définitivement réglée selon le Droit, c'est-à-dire d'après les dispositions de l'article 555 du Code civil, tout constructeur qui voit alors sa situation définitivement établie selon le Droit, qu'il ait été autrefois de bonne foi ou de mauvaise foi, peu importe, s'il détient encore la pos-

(37) La jurisprudence a admis cette opinion doctrinale dans les arrêts suivants : Req., 25 mai 1852, D., 52. 1. 279; Montpellier, 25 nov. 1852, D., 56. 2. 20; Bastia, 9 juill. 1856, D., 56. 2. 262, S., 56. 2. 404; Rouen, 18 déc. 1856, D., 57. 2. 109; Grenoble, 10 juill. 1860, D., 62. 2. 40, S., 61. 2. 21; Req., 22 déc. 1873, D., 74. 1. 241; Douai, 12 janv. 1891, D., 91. 2. 221; Besançon, 17 mars 1897, D., 98. 2. 211.

(38) V. son Cours de 2^e année, 1926-1927, et le tome III du *Supplément au traité de Baudry-Lacantinerie*, n° 369.

session de la construction, on ne pourra lui reprocher d'agir avec violence et pour un motif injuste, puisqu'il a accepté les sanctions de la loi à son égard. Il remplit son obligation en s'engageant à abandonner son immeuble, mais il a droit à une indemnité, dont le versement constituera l'obligation de l'autre partie, à savoir du propriétaire du sol. Il est équitable, surtout si l'on accepte notre interprétation de l'article 555, dans laquelle ce propriétaire ne garde les constructions que si cela lui plaît, ce qui sous-entend qu'il a les moyens de payer l'indemnité; il est donc bien équitable que, dans cette situation, le constructeur ait un moyen de contraindre le propriétaire, qui peut payer, à exécuter son obligation. Il est en contact direct avec un élément particulier du patrimoine de son débiteur, c'est un créancier chirographaire ayant cause à titre particulier.

Bien entendu, le constructeur perdra son droit de rétention s'il perd la possession de son immeuble. Il ne pourra même pas la reprendre.

CHAPITRE IV

LE DROIT DE SUPERFICIE ⁽¹⁾

§ 1. — DÉFINITION DU DROIT DE SUPERFICIE.

La superficie comprend toutes les choses qui s'élèvent sur le sol et y adhèrent : constructions, ouvrages de toutes sortes, arbres et plantes, forêts. Le droit de superficie consisterait donc à être propriétaire d'édifices ou de plantations sur un terrain appartenant à autrui ⁽²⁾. Le droit de superficie est une véritable dérogation au principe que tout ce qui se trouve sur le sol appartient au propriétaire du sol par l'effet de l'accession (art. 553 C. civ.). Il peut être complet ou incomplet suivant qu'il s'étend à tous les objets qui se trouvent à la surface du sol ou seulement à quelques-uns d'entre eux, tels que les constructions, les plantations ou même certains arbres isolés.

§ 2. — DE L'EXISTENCE DU DROIT DE SUPERFICIE DANS NOTRE DROIT ACTUEL.

Le Code civil a gardé un silence absolu relativement au droit de superficie (le Code allemand le mentionne dans les articles 1012 à 1017). Aussi la question s'est posée de

(1) Nous donnons des indications sommaires sur le droit de superficie, à cause de l'application faite de ce droit par rapport au droit d'accession dans plusieurs arrêts que nous citerons dans notre 3^e partie.

(2) Planiol et Ripert, *Les biens*, par Picard, t. III, n° 330.

savoir si ce droit possède actuellement une existence légale, ou bien si, au contraire, il n'est plus permis de le constituer. Il semble, à première vue, que le droit de superficie ne peut exister dans notre droit actuel, car il n'est mentionné dans aucun des textes qui énumèrent limitativement les divers droits réels qui peuvent démembrer la propriété et parce que l'esprit du Code civil paraît être de simplifier les démembrements dont la propriété est susceptible.

Cependant, la doctrine et la jurisprudence⁽³⁾ admettent unanimement l'existence du droit de superficie, au même titre que celle des autres droits réels mentionnés par le Code, en invoquant des arguments tirés des articles 619, 553 et 664 du Code civil qu'il est impossible d'expliquer autrement que par l'existence du droit de superficie.

L'existence de ce droit se trouve en effet implicitement consacré par l'article 553 du Code civil qui, après avoir dit que le propriétaire du sol est présumé l'être également des bâtiments qui y sont élevés, ajoute que cette présomption peut être écartée par la preuve contraire, et déclare même qu'un tiers, non propriétaire du sol, peut acquérir, par prescription, la propriété de tout ou partie du bâtiment d'autrui. Or, ce que l'article 553 du Code civil décide de la prescription doit s'appliquer à tout autre mode d'acquisition, et si le Code mentionne seulement la prescription,

(3) Duranton, *op. cit.*, t. V, n° 347; Marcadé, *op. cit.*, t. II, sur l'article 664; Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 483 et s.; Troplong, *Du louage*, t. I, n° 30; Laurent, *op. cit.*, t. VIII, n° 410; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 223, Huc, *op. cit.*, t. IV, n° 350; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 341; Planiol et Ripert, t. III, *Les biens*, par Picard, n° 331; Barreau, *Etude sur le droit de superficie*, Rennes, 1889, p. 119; Guyot, *Des droits d'emphytéose et de superficie*, Nancy, 1876, n° 238; de Forcrand, *Etude sur le droit de superficie*, Grenoble, 1873, p. 116 et s.; Larcher, *op. cit.*, n° 386; Req., 6 mars 1861, D., 61. 1. 411; Besançon, 12 déc. 1864, D., 63. 2. 1, S., 63. 2. 197; Req., 5 nov. 1866, D., 67. 1. 32, S., 66. 1. 441; Amiens, 13 mars 1890, D., 92. 2. 219; Req., 27 avril 1891, D., 92. 1. 219, S., 91. 1. 369, note Labbé; Orléans, 13 févr. 1900, D., 1900. 2. 22.

c'est parce que son application, au cas en question, aurait pu être discutée.

La preuve de l'existence du droit de superficie peut découler, en second lieu, de l'article 664 du Code civil. Celui-ci vient appuyer l'argument tiré de l'article 533 du Code civil en présentant une situation où il y a pour ainsi dire superposition de superficies, le cas d'après lequel l'immeuble, au lieu d'être partagé par tranches verticales de façon à ce que chaque propriétaire ait une partie du sol et des divers étages, est ici juridiquement coupé en tranches horizontales (4).

On peut, enfin, tirer cette preuve du rapprochement des articles 519 et 538 du Code civil. D'une part, en effet, l'article 538 pose en principe que le lit des rivières navigables et flottables fait partie du domaine public qui est de son essence inaliénable. D'autre part, l'article 519, qui est conçu dans les termes les plus généraux, conduit à dire que les moulins fixés sur piliers et établis sur ces mêmes cours d'eau, peuvent très bien appartenir à ceux qui ont obtenu l'autorisation de les y élever. En conséquence, ces derniers, bien que se trouvant dans l'impossibilité de devenir propriétaires du sol, le sont cependant des moulins qui y reposent et sont, dès lors, de véritables superficiaires.

On ne saurait, d'ailleurs, objecter que le droit de superficie ne se trouve pas mentionné dans l'énumération limitative de l'article 543 du Code civil. En effet, le superficiaire est considéré aujourd'hui comme étant un véritable propriétaire. Par suite, on peut dire que le contrat qui établit le droit de superficie divise la propriété, sans la démembrer; d'où il suit que ce droit se trouve, naturellement, compris dans l'énumération de l'article 543 du Code civil sous la dénomination « droit de propriété », ce texte di-

(4) V. note Labbé, S., 94, 1. 369.

sant : « On peut avoir sur les biens ou un droit de propriété, » ou un simple droit de jouissance, ou seulement des servitudes foncières à prétendre », et le bien sur lequel ce droit porte, c'est la superficie, les constructions ou les plantations.

§ 3. — NATURE DU DROIT DE SUPERFICIE.

Le silence du Code civil a fait naître une question assez délicate sur la nature du droit que le superficiaire a dans les bâtiments : celle de savoir si c'est un droit de propriété distinct de la propriété du sol, ou si, au contraire, ce n'est qu'un démembrement de cette propriété, un simple droit réel, une servitude comme en Droit romain.

Pour dénier au superficiaire la qualité de propriétaire des superficies, on argumente d'abord du silence du Code, et l'on dit que les seuls principes applicables en la matière sont ceux du Droit romain. Or la loi romaine, dit-on, a toujours refusé au propriétaire la propriété des *aedes superficiares*. Donc, il doit encore en être de même aujourd'hui et la propriété de la superficie ne peut être séparée de celle du tréfonds. On ajoute, en ce sens, que la nature même des choses s'oppose à ce que le superficiaire puisse avoir la propriété des constructions. En effet, un bâtiment ne saurait se concevoir indépendamment du sol qui le porte, et l'on ne comprend pas davantage que celui qui est propriétaire d'une maison ne le soit pas également du sol avec lequel cette maison ne fait qu'un. Le Droit romain avait parfaitement saisi cette vérité, et il l'avait consacrée dans une règle qu'il considérait comme d'ordre public, la règle « *Superficies solo cedit* ». La logique la plus élémentaire exige donc qu'il en soit de même en Droit français⁽³⁾.

Cependant la majorité des auteurs et la jurisprudence ad-

(3) V. Laurent, *op. cit.*, t. VIII, n° 410 et s.

mettent que la superficie est aujourd'hui un véritable droit de propriété ⁽⁶⁾.

Cette solution résulte de l'article 533 du Code civil qui, tout en consacrant encore la règle « *superficies solo cedit* », lui a attribué un caractère bien différent de celui qu'elle avait en Droit romain. En effet, au lieu d'être comme à Rome, un principe d'ordre public, la règle précitée n'est plus, d'après l'article 533, qu'une simple présomption, susceptible d'être combattue par la preuve contraire. Si le propriétaire du sol est encore présumé avoir également la propriété des superficies, le contraire peut être prouvé. Si alors la preuve contraire est administrée, la propriété des superficies appartiendra à un autre, et le superficiaire aura aussi le titre de propriétaire.

En supprimant ainsi le caractère d'ordre public de la règle « *superficies solo cedit* », le Code civil a fait disparaître le seul obstacle qui s'opposât à Rome et dans notre ancienne jurisprudence à l'érection de la superficie en propriété distincte de celle du tréfonds.

Enfin, la nature des choses ne s'oppose nullement, comme on le prétend, à ce que le superficiaire ait un véritable droit de propriété sur les constructions. La séparation des superficies et du terrain qui les porte n'est pas plus contraire aux principes juridiques, que la concession d'une mine, ou l'acquisition, par prescription, d'une cave, sous le bâtiment d'autrui dans les termes de l'article 533 du Code civil.

Si l'on admet la possibilité de diviser juridiquement un terrain par tranches horizontales, dans le but de constituer en propriétés distinctes et superposées une mine située dans le tréfonds, puis la cave d'un bâtiment, puis ce bâti-

(6) Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 341; Planiol, Ripert, *Les biens*, par Picard, n° 331; Besançon, 12 déc. 1864, D., 65. 2. 1, et la note du S., 65. 2. 197; Req., 3 nov. 1866, D., 67. 1. 32, S., 66. 1. 441; Req., 27 avril 1891, S., 91. 1. 369, note Labbé; Caen, 13 juill. 1909, S., 09. 2. 279.

ment lui-même, on ne voit pas pourquoi il ne serait pas permis également de simplifier cette division et d'admettre la constitution de deux propriétés, dont l'une comprend le sol et l'autre les constructions qui le recouvrent⁽⁷⁾.

De ce caractère d'être un droit de propriété, il en résulte que le droit de superficie est perpétuel de sa nature⁽⁸⁾. Mais ce caractère n'est heureusement pas de son essence, car ce serait là son plus grand inconvénient comme on le voit dans les hypothèses sur lesquelles la jurisprudence s'est prononcée. Rien ne s'oppose à ce que le droit de superficie soit accordé d'une manière révocable ou pour un temps⁽⁹⁾, et précisément dans les deux seuls cas où la superficie a en France une réelle importance pratique, elle se présente toujours avec un caractère essentiellement temporaire : bail avec permission de bâtir, bail à domaine congéable.

§ 4. — DROITS RESPECTIFS DU PROPRIÉTAIRE DU SOL ET DU SUPERFICIAIRE.

Le propriétaire du sol demeure maître du tréfonds et peut y exercer tous les droits d'un propriétaire. Il peut notamment exploiter les carrières et tourbières qui se trouvent dans le fonds, à la condition de ne pas nuire à la superficie; il a le droit à la redevance due par le concessionnaire d'une mine existant dans le fonds, déjà exploitée ou concédée postérieurement à la constitution du droit de superficie; il a droit à la moitié ou à la totalité du trésor découvert dans le sous-sol, alors que la découverte a été faite par un tiers ou par lui-même (art. 716).

(7) V. les auteurs et les arrêts de la note du § 2 (p. 160).

(8) Besançon, 12 déc. 1864, précité; Req., 5 nov. 1866, précité; Req., 27 avril 1891, précité. Comp. Civ., 16 déc. 1873, S., 74. 1. 487, note Labbé.

(9) Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 223, p. 624, texte et note 11; Démolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 483 *quater*; Laurent, *op. cit.*, t. VIII, n° 409; Req., 10 avril 1867, S., 67. 1. 277.

Le superficiaire retire d'ordinaire une utilité plus grande de l'immeuble, il peut exercer sur les constructions et plantations sur lesquelles porte son droit toutes les facultés inhérentes à la propriété, à la charge de ne pas nuire au tréfonds.

Il a pour garantir son droit toutes les actions accordées par la loi au propriétaire et au possesseur.

Il peut jouir lui-même de la construction. Il peut même en tirer des revenus en louant, ou s'en faire un moyen de crédit en consentant sur elle des hypothèques ou en la donnant en antichrèse à un créancier⁽¹⁰⁾.

Le superficiaire peut aliéner son droit, entre vifs ou à cause de mort, à titre gratuit comme à titre onéreux. Il peut grever les constructions de servitudes ou constituer sur elles un usufruit.

Les créanciers du superficiaire peuvent les saisir, et les formes à suivre sont celles de la saisie immobilière⁽¹¹⁾.

En principe, il est libre de construire de nouveaux bâtiments, de démolir les constructions qui existaient à l'époque de la constitution du droit de superficie, sauf dans le cas où le droit de superficie est établi d'une manière révocable⁽¹²⁾.

En résumé, le superficiaire jouit quant aux biens superficiaires de toutes les facultés attachées au droit de propriété, à l'exclusion du propriétaire du sol, sans que ce dernier puisse prétendre être en état d'indivision avec lui et, par conséquent, avoir la faculté de provoquer le partage de leurs deux propriétés, car elles sont complètement distinctes l'une de l'autre⁽¹³⁾. Le sol se trouve ainsi indéfini-

(10) Cass., 27 juill. 1868, S., 69. 1. 38; Cass., 27 août 1873, S., 73. 1. 234.

(11) Cass., 10 avril 1867, S., 67. 1. 277.

(12) V. Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 341.

(13) Civ., 16 déc. 1873, D., 74. 1. 249, S., 74. 1. 437, note Labbé; Planiol et Ripert, *Les biens*, par Picard, n° 331.

ment stérilisé pour son propriétaire par l'effet de la superficie qui appartient à autrui.

§ 5. — COMMENT S'ÉTABLIT LE DROIT DE SUPERFICIE.

Comme tout droit de propriété, la superficie s'acquiert par titre ou par prescription.

A. — *Titre.*

Le titre peut être un acte à titre onéreux ou à titre gratuit par lequel le propriétaire du sol donne à un tiers l'autorisation de bâtir sur son terrain et déclare d'avance ne pas faire valoir ses droits sur la construction.

Le propriétaire du sol peut aussi, après édification des constructions, renoncer à son droit d'accession et consentir une véritable vente des constructions à celui qui les a élevées et éviter ainsi de payer une indemnité peut-être considérable. Il tire ainsi profit des bâtiments en recevant comme prix de vente le montant de l'indemnité qu'il aurait eu à payer et une somme fixe ou une redevance annuelle.

Mais généralement la clause de superficie, au lieu de former un acte principal, se rencontre sous forme d'une clause accessoire incluse plus ou moins nettement dans un contrat. Elle découle explicitement, par exemple dans un contrat de bail, de la clause par laquelle le preneur d'un terrain stipule la faculté d'élever des constructions qu'il pourra enlever ou laisser au propriétaire du sol, moyennant une somme fixée d'avance ou à fixer à dire d'experts, au choix du preneur, à l'expiration du bail.

Cette clause peut apparaître moins nettement et résulter de certaines dispositions contenues dans le bail : telles que le droit pour le locataire d'enlever les constructions à la fin du bail ou de construire sur le terrain loué, en affectant hypothécairement les bâtiments à élever au paiement du

loyer. Ces dispositions sont parfaitement valables du fait que notre Droit, en admettant le principe de la liberté des conventions, reconnaît la validité d'une renonciation tacite du propriétaire au droit d'accession.

Le droit de superficie étant une exception au principe posé par l'article 553 du Code civil ne se présume pas. C'est au constructeur de fournir toutes les preuves et de démontrer qu'il y a eu renonciation de la part du propriétaire à son droit d'accession, même dans le cas où les constructions auraient été élevées au vu et au su du propriétaire du sol⁽¹⁴⁾.

B. — *Prescription.*

Le Code civil cite un second mode de constitution du droit de superficie : la prescription, la prescription du bâtiment indépendamment de la prescription relative au sol⁽¹⁵⁾, car, ainsi que nous l'avons vu, la prescription du sol entraîne celle de l'immeuble qui y a été élevé.

Ce mode de constitution se présente rarement et découle du paragraphe final de l'article 553 du Code civil : « ... sans » préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir » acquise ou pourrait acquérir par prescription, soit d'un » souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre » partie du bâtiment. »

Ce texte contient quelques inexactitudes, mais son sens apparaît nettement, à savoir : la possibilité du partage d'un héritage entre plusieurs personnes.

Il y aura donc acquisition par prescription d'un droit de superficie toutes les fois que les actes de possession auront porté uniquement sur les bâtiments ou les arbres — c'est généralement en matière d'arbres et de plantations que

(14) Cass., 13 août 1839, S., 60. 1. 67; Orléans, 13 févr. 1900, D., 1900. 2. 22.

(15) V. 2^e part., chap. I, sect. I.

nous trouvons des exemples d'acquisitions d'un droit de superficie par prescription — tandis que le sol aura continué à être possédé par le propriétaire.

Ou bien le constructeur possédait le sol à titre précaire; ou bien il a été touché d'un acte interruptif de prescription relativement au sol seulement : il accomplit le délai fixé par l'acquisition du bâtiment par prescription. Le bâtiment lui appartiendra lorsque le sol sera encore au propriétaire.

§ 6. — COMMENT S'ÉTEINT LE DROIT DE SUPERFICIE.

Le droit de superficie, du fait que c'est un droit de propriété, est, comme ce dernier, perpétuel. Il peut être cependant concédé à temps, ce qui est le cas le plus fréquent dans les conventions entre parties.

Perpétuel ou temporaire, il s'éteindra par la perte de la chose sur laquelle il porte, et cessera en fait d'exister par la confusion sur la tête d'un même individu de la propriété du sol et de la propriété des bâtiments.

Il ne peut s'éteindre par le non-usage; c'est l'opinion qui est admise généralement dans la doctrine⁽¹⁶⁾. Les auteurs donnent comme raison qu'il faut admettre le droit de superficie comme un droit de propriété aussi absolu que le droit de propriété ordinaire, et puisque ce dernier ne peut s'éteindre par le non-usage, cette conséquence doit naturellement s'appliquer en faveur du droit de superficie. Un arrêt de la Cour de cassation du 5 novembre 1866 (S., 66. 1. 441) vient appuyer cette opinion. Cependant pour être complet, nous devons signaler l'opinion contraire de M. Labbé, qui se trouve développée dans une note du Sirey sous l'arrêt de la Chambre civile du 27 avril 1891 (S., 91. 1. 369) : « La rédaction même de l'article 553, dit-il, nous

(16) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 483 quater; Proudhon, *Du domaine de propriété*, t. II, n° 711; Troplong, *Du louage*, t. I, n° 30; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 223, texte et note 10.

prouve à la fois et que le droit réel de superficie est reconnu dans notre législation et qu'il est anormal, contraire à une unité plus conforme à l'intérêt général, quelque chose de semblable sous ce rapport à une servitude. L'utilité pratique et persistante justifie et le droit de superficie et le droit de servitude. Si pendant un long espace de temps, le superficiaire n'exerce pas son droit, le retour à l'unité de la propriété est souhaitable, et sera satisfait par l'extinction à raison du non-usage du droit de superficie, comme il en serait d'une servitude. »

CHAPITRE V

LE DOMAINE D'APPLICATION DE L'ACCESSION ARTIFICIELLE IMMOBILIERE QUANT AUX BIENS

Maintenant que nous avons étudié comment doit se faire l'application des articles 554 et 555 du Code civil, il nous faut examiner la portée de ces articles, c'est-à-dire rechercher à quels travaux ils s'appliquent et de quels constructeurs l'accession artificielle immobilière a entendu régir les travaux.

SECTION PREMIERE

Travaux auxquels s'applique l'article 554 du Code civil.

Pour que l'article 554 s'applique, il n'est pas nécessaire qu'il y ait un ouvrage nouveau. Le mot ouvrage est employé dans un sens très large et ne désigne pas seulement les édifices, mais d'une manière générale, les travaux quelconques qui peuvent être exécutés soit à la surface, soit dans l'intérieur même du sol, tels que les égouts, les canaux, le pavage et les réparations. L'expression matériaux n'est pas moins large : elle s'entend des matériaux bruts comme des matériaux façonnés⁽¹⁾. Cependant on ne saurait comprendre dans les matériaux les objets précieux, tels que les statues, colonnes de marbre, etc. Ces objets pour-

(1) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 664; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 352.

raient être revendiqués par leur propriétaire, si le constructeur n'en était pas devenu propriétaire en vertu de l'article 2279 du Code civil⁽²⁾.

Nous avons vu dans le chapitre relatif aux caractères généraux de l'accession artificielle immobilière qu'il faut une véritable incorporation au sol pour que l'accession soit considérée comme consommée. Pour l'article 554 du Code civil, cela est d'autant plus nécessaire qu'il s'appuie précisément sur le fait que ces matériaux ont changé de nature et n'existent plus dans leur ancienne individualité. Il faut donc, pour déterminer l'application de cet article 554, que ces matériaux soient devenus des immeubles par nature et non pas qu'ils aient simplement revêtu le caractère d'immeubles par destination. En effet, les objets devenus immeubles par destination conservent leur individualité et ne sont immeubles que par une fiction de la loi. Or, cette immobilisation n'est pas comprise dans l'article 553 du Code civil, ce qui fait que la revendication de ces objets peut avoir lieu conformément aux principes établis par les articles 2279 et 2280 du Code civil⁽³⁾.

Dans ces conditions, l'article 554 ne s'applique pas aux constructions telles qu'un moulin ou une usine qui ne font pas partie du bâtiment ou qui ne reposent pas sur des piliers, parce qu'elles n'ont pas le caractère d'immeubles⁽⁴⁾.

(2) Toullier, *op. cit.*, t. III, n° 126; Duranton, *op. cit.*, t. IV, n° 374, note 2; Chavot, *De la propriété mobilière*, t. II, n°s 334 et s.; Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n°s 663 et 666. Comp. Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, texte et note 7.

(3) Auteurs cités ci-dessus et Marcadé, *op. cit.*, sur l'article 554; Laurent, *op. cit.*, t. VI, n° 261. *Contra* Taulier, *op. cit.*, t. II, p. 272.

(4) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 666. *Contra* Toullier, *op. cit.*, t. II, n° 272.

SECTION II

Travaux auxquels s'applique l'article 555 du Code civil ^(4 bis).

Si nous prenons le texte de l'article 555, nous voyons qu'il parle de constructions et d'ouvrages; la question des plantations n'offre aucune difficulté spéciale, les auteurs font seulement cette remarque que les plantations d'arbres qui ne sont que l'entretien de plantations déjà existantes sont en dehors de l'article 555.

Nous allons essayer de montrer ce que l'on entend par constructions et ouvrages dans l'article 555.

Les auteurs s'accordent pour reconnaître que les dispositions de ce texte ne s'appliquent qu'à des constructions neuves élevées sur un terrain non bâti.

Ils refusent de l'étendre aux simples améliorations ou aux réparations faites dans des constructions préexistantes. La loi règle, disent-ils, un cas d'accession, c'est-à-dire l'acquisition d'une chose nouvelle par le propriétaire.

Puis ils constatent que si l'article 555 parle plus loin d'ouvrages qui ne sont pas des constructions c'est pour envisager certainement la pose de certains objets susceptibles d'enlèvement, comme une pompe, un réservoir métallique, etc. ⁽⁵⁾.

Le cas normal de l'article 555 est celui de la construction d'un bâtiment par un possesseur sur un sol nu. Cette hypothèse n'offre aucune difficulté.

Mais où il y a difficulté, où il importe de marquer la limite de l'application de l'article 555, c'est quand le possesseur, à une maison préexistante, ajoute un corps de logis, une aile ou un étage. Il importe alors de distinguer soigneusement entre les constructions et les réparations ou améliorations.

(4 bis) Larcher, *op. cit.*, nos 133 et s.

(5) V. Planiol, Ripert et Picard, *op. cit.*, no 272.

Nous avons vu plus haut que, d'après l'interprétation de la doctrine et de la jurisprudence, le constructeur de mauvaise foi peut être obligé de démolir ses travaux et même de payer des dommages-intérêts au propriétaire du sol.

Au contraire, les dispositions en cours dans la doctrine et la jurisprudence, relativement aux réparations et aux améliorations, sont moins sévères. Cette hypothèse des réparations ou améliorations n'est réglée par aucun texte, elle est restée entièrement sous l'empire des principes généraux et de la tradition. Les auteurs ont déterminé les règles applicables à ce genre de travaux, notamment MM. Aubry et Rau⁽⁶⁾, Baudry-Lacantinerie et Chauveau⁽⁷⁾, Colin et Capitant⁽⁸⁾, à l'aide de la distinction romaine qui rangeait les impenses en trois classes : nécessaires, utiles et voluptuaires. A ces impenses on applique les dispositions de l'article 1384 du Code civil : « Celui auquel la chose » est restituée, doit tenir compte, même au possesseur de » mauvaise foi, de toutes les dépenses nécessaires et utiles, » qui ont été faites pour la conservation de la chose. »

Nous voyons donc qu'il existe des différences considérables entre ces deux articles 555 et 1384. Pour les impenses, on ne fait aucune différence entre le possesseur de bonne foi et celui de mauvais foi⁽⁹⁾ : les possesseurs sont tous sur le pied de la plus parfaite égalité. Il en résulte que le propriétaire du sol, d'une part, ne peut dans aucun cas demander la suppression des travaux⁽¹⁰⁾, et, d'autre part, doit rembourser intégralement, au possesseur de bonne foi comme au possesseur de mauvaise foi, les impenses nécessaires et les impenses utiles. — Les impenses voluptuaires ne sont jamais remboursées, fût-ce au possesseur de bonne foi.

(6) *Op. cit.*, t. II, § 249, p. 569.

(7) *Op. cit.*, n° 374.

(8) *Op. cit.*, t. I, p. 862.

(9) Aubry et Rau, *loc. cit.*, note 36.

(10) Civ., 22 août 1865, D., 65. 1. 358, S., 66. 1. 133.

Nous avons donné cet aperçu de la théorie des impenses, pour faire saisir la différence entre elle et celle qui vise les constructions. Mais telle n'est pas la question à résoudre. Celle-ci est la suivante : quand peut-on dire qu'on est en présence de constructions auxquelles doit s'appliquer l'article 555 ? Quand, au contraire, faut-il dire que des travaux ne constituent que de simples impenses régies, comme telles, par l'article 1381 ?

Y a-t-il un critérium qui puisse être déduit de ces textes ? Dans l'affirmative quel est-il ?

C'est là une de ces questions qui divisent la doctrine ^(10 bis). Il est certaines hypothèses sur lesquelles les auteurs tombent d'accord. Ainsi, les constructions entièrement nouvelles, formant un tout bien distinct, édifiées sur un terrain nu, sont certainement régies par l'article 555. A l'inverse, il est des travaux qui tombent incontestablement sous l'application de l'article 1381, ce sont ces ouvrages qu'il est impossible de qualifier de constructions, ce sont les simples réparations, les travaux d'entretien, les améliorations. Or, il est évident qu'on n'est plus dans le texte ni dans l'esprit de l'article 555, qu'il ne peut être question d'enlèvement de matériaux ; il y a là de simples impenses.

Mais entre ces deux types extrêmes d'exemples, il est des travaux qui ne sont plus que de simples réparations et moins que des constructions. Ce peut être des constructions annexes venant s'ajouter à des bâtiments préexistants ; ce peut être la surélévation d'un étage d'une maison déjà ancienne ; ce peut être des agrandissements, des changements de destination transformant l'immeuble. Ce ne sont plus de simples réparations ; sont-ce des constructions ?

Rien dans cette matière ne permet de déterminer d'une façon absolue pour les articles 555 et 1381 deux sphères

(10 bis) Larcher, *op. cit.*, n° 139 et s.

res d'application absolument distinctes. Il est des cas où de véritables constructions peuvent être considérées comme des impenses nécessaires ou tout au moins très utiles. C'est le cas, par exemple, du possesseur qui achève un bâtiment commencé. Il construit, c'est bien certain; mais ce travail, sans être rigoureusement commandé par une nécessité absolue et immédiate, constituait en quelque sorte le complément nécessaire de l'ouvrage préexistant; pour tout propriétaire soucieux de son patrimoine, il importait que cet édifice fût achevé. Il y a là une impense. Le propriétaire du sol, même devant un possesseur de mauvaise foi, ne pourra exiger l'enlèvement et devra rembourser intégralement le montant de l'impense.

Cette solution présente, dit M. Demolombe⁽¹¹⁾, des avantages pratiques en évitant, dans des cas particulièrement favorables, l'application de l'article 555.

Nous trouvons cependant dans l'article 555, un important élément qui nous permettra d'établir un critérium.

Ce texte suppose, en effet, que les ouvrages dont il s'agit sont susceptibles d'enlèvement. Il dispose que le possesseur de mauvaise foi pourra être contraint de démolir les constructions qu'il a édifiées et de rétablir les lieux dans leur état primitif, en reprenant les matériaux qu'il a employés. Il semble donc bien que lorsqu'il y a impossibilité d'enlever, l'article 555 ne peut plus s'appliquer : il faut reconnaître qu'il ne s'agit plus dès lors de constructions, dans le sens que comporte notre texte, mais d'améliorations, d'impenses auxquelles s'appliquera la traditionnelle division tripartite. La doctrine presque unanimement et la jurisprudence ont accepté ce moyen de distinguer les constructions ressortissant à l'article 555, des impenses de l'article 1381⁽¹²⁾.

(11) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 688.

(12) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 685 et s.; Aubry et Rau, *op. cit.*,

Cependant MM. Du Caurroy, Bonnier et Roustain n'ont pas admis cette manière de voir, et veulent même, en ce cas, faire application de l'article 555. Il s'agit, par exemple, d'un possesseur de mauvaise foi qui a desséché un marais par des drainages, qui a fait poser des papiers de tenture, qui a fait enduire de mortier un mur décrépi. Si le propriétaire du sol ne veut pas indemniser le possesseur de ses dépenses, s'il lui dit d'enlever les travaux qu'il a faits, ce possesseur pourra les détruire, il pourra briser les conduits du drainage et les obstruer, arracher les papiers, faire tomber le mortier qui enduisait le mur.

Ne pourrait-on, objectent les adversaires de ce système, l'empêcher de commettre, sans profit pour personne, une semblable destruction ? Non, répondent les partisans; c'est le propriétaire qui commence la série des vexations, en abusant de la situation favorable que lui donne la loi, pour essayer de s'enrichir aux dépens du possesseur. La réponse de ce dernier est de bonne guerre; c'est en menaçant le propriétaire de ce moyen extrême, qu'il espère l'amener à composition et rentrer ainsi dans ses déboursés⁽¹³⁾.

Cette opinion paraît, d'après la majorité des auteurs, contraire à la vérité juridique et inadmissible dans ses résultats.

Pour eux l'article 555 est inapplicable parce qu'en droit il suppose des travaux que le constructeur peut être contraint à enlever. Or, les travaux qui nous occupent ne sont pas susceptibles d'enlèvement, ils ne sont susceptibles que d'une destruction sans profit pour personne. Donc, l'article 555 ne saurait ici trouver une application : le choix

t. II, § 204, p. 396; Demante et Colmet de Santerre, *op. cit.*, t. II, n° 392 bis-1 et ix; Laurent, *op. cit.*, t. VI, n°s 268 et s.; Huc, *op. cit.*, t. IV, n° 145; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 371; Planiol, Ripert et Picard, *op. cit.*, n° 273; Colin et Capitant, *op. cit.*, t. I^{er}, p. 862-863; Civ., 22 août 1863, D., 63. 1. 338.

(13) *Op. cit.*, t. III, n° 113.

qu'il donnerait au propriétaire ou de garder les constructions, en les payant, ou de les faire enlever, ne pouvant s'exercer.

Il faut donc appliquer l'article 555 exclusivement aux travaux nouveaux et, à la rigueur, aux additions faites à des constructions déjà existantes, pourvu qu'elles en soient distinctes et puissent en être séparées⁽¹⁴⁾. L'article 1381 vise d'abord les travaux qui s'appliquent à des ouvrages préexistants avec lesquels ils se sont identifiés, et qui présentent le caractère de réparations ou de simples améliorations; puis, les constructions qui ne peuvent être enlevées, et, enfin, tous les ouvrages, même entièrement nouveaux, mais qui s'identifient avec ceux qui préexistaient, d'une manière assez intime pour que leur enlèvement soit impossible, sans qu'une atteinte ou une altération soit portée à ceux-ci.

SECTION III

L'article 555 du Code civil s'applique-t-il aux constructions empiétant sur le terrain d'autrui.

On s'est demandé si l'article 555 était applicable au cas où le propriétaire d'un fonds aurait, en dépassant les limites de ce fonds, étendu ses constructions sur le terrain voisin.

C'est une question délicate, en droit et en fait, qui se présente fréquemment dans la pratique. Elle nous oblige à nous demander ce qu'il faut décider relativement à la partie de la construction qui se trouve ainsi élevée sur le terrain d'autrui. Faut-il ordonner la démolition de la partie de la maison qui dépasse les limites ? Faut-il seulement condamner le constructeur à payer l'estimation du terrain qu'il a occupé ?

Remarquons qu'avant tout il faudra poser les limites

(14) V. Planiol, Ripert et Picard, *op. cit.*, n° 272; civ., 22 août 1863, D., 63. 1. 358, S., 66. 1. 153.

exactes des deux fonds voisins : il y a donc lieu de procéder tout d'abord à des opérations de bornage. Souvent entre deux héritages, les limites sont indécises, les bornes manquent ou sont trop éloignées pour qu'on puisse facilement délimiter les deux fonds. Peut-être, en l'absence d'autres renseignements, sera-t-on amené à tenir compte, dans cette délimitation, de la possession de fait. Les titres sont souvent obscurs, les arbitres et experts doivent les interpréter et les appliquer selon les circonstances de l'état des lieux, de l'obscurité des confins, de la commodité de l'un et de l'autre propriétaire, et, aussi eu égard à la possession et aux changements qui ont pu en résulter.

Ainsi, le fait même que sur le sol existe une partie de la construction élevée par un individu, donne lieu de supposer que cette portion du sol est à lui.

Cette remarque ne manque pas d'importance en pratique. Mais c'est là une question de bornage.

Quand le fait de l'empiètement est établi, deux hypothèses peuvent se présenter.

Ou bien le propriétaire a agi avec le consentement exprès ou tacite du voisin, ou bien l'empiètement a été commis sans le consentement de ce dernier.

Quand le propriétaire agit avec le consentement du voisin, la doctrine et la jurisprudence reconnaissent que l'article 555 est inapplicable⁽¹⁵⁾.

Quand l'empiètement a été commis sans le consentement du voisin, il y a divergence dans la doctrine et la jurisprudence du fait qu'aucun texte ne permet de résoudre cette question. Cependant elles s'accordent à admettre, comme principe, qu'il est impossible de soutenir que ce serait le constructeur qui deviendrait propriétaire de la parcelle qu'il couvre de son bâtiment.

(15) Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 337-2°; Pau, 29 nov. 1874, S., 74. 2. 196; Limoges, 30 avril 1888, D., 91. 1. 181; Comp. Caen, 17 déc. 1833, Rép. 432; Rouen, 18 févr. 1838, Rép. 432.

Mais, en dehors de ce cas, les auteurs et les tribunaux cessent de s'accorder et proposent des solutions divergentes. Les uns admettent l'application de l'article 555, les autres la refusent.

Première opinion. — L'article 555 serait applicable.

C'est la théorie qui a été soutenue par M. Démolombe⁽¹⁶⁾ et qui fut reprise par MM. Baudry-Lacantinerie et Chauveau⁽¹⁷⁾. D'après ces auteurs, en vertu des principes du droit d'accession contenus dans les articles 551, 552, 553 et 555 du Code civil, le propriétaire du sol devient nécessairement propriétaire de la portion de bâtiment qui dépasse la limite des deux héritages.

Le phénomène de l'accession établi, il faudra distinguer suivant que le constructeur était de bonne ou de mauvaise foi.

Si le constructeur peut dire qu'il était de bonne foi, on lui appliquera la disposition finale de l'article 555. Le propriétaire du sol se trouvera investi de la propriété de la portion du bâtiment élevé sur son terrain et ne pourra contraindre le constructeur à démolir. Il devra payer à ce dernier une indemnité égale à la plus-value donnée à son terrain par le pan du mur qui s'y élève, ou au coût de celui-ci.

Si le propriétaire constructeur était de mauvaise foi, la première partie de l'article 555 lui serait appliquée et le propriétaire du terrain, sur lequel il y a eu empiètement, pourra alors exiger la démolition.

Mais les partisans de cette première opinion se divisent sur la manière de résoudre la difficulté qui s'élève quand le voisin conserve la partie du bâtiment édifiée sur son terrain. En effet, il est certain que les choses ne peuvent rester ainsi. Un pan de mur, avec une portion du bâtiment, se réduisant souvent à quelques centimètres, n'offre pas

(16) *Op. cit.*, t. IX, n° 691.

(17) *Op. cit.*, n° 377.

grande utilité à qui n'a que cette minime partie d'une maison. Peut-être le constructeur et le propriétaire du pan de mur s'entendront-ils à l'amiable; c'est certainement ce qu'ils auraient de mieux à faire. Mais, enfin, si l'un d'eux est intraitable, que décidera-t-on ?

Suivant M. Demolombe ⁽¹⁸⁾, la construction entière serait indivise entre les deux propriétaires, et il y aurait lieu, par suite, de recourir à une licitation. C'est ce qu'il dit dans les termes suivants : « Comme il n'y a qu'une seule et unique maison et que ces deux portions de la propriété se trouvent par la nécessité même de leur position inséparablement l'une à l'autre, il appartiendra aux magistrats d'en ordonner la vente simultanée, puisqu'on ne pourrait pas les séparer sans les détruire et sans nuire ainsi aux intérêts respectifs des propriétaires. » ⁽¹⁹⁾.

Au contraire, suivant MM. Baudry-Lacantinerie et Chauveau ⁽²⁰⁾, le bâtiment appartient à la fois au constructeur et au voisin, non pas par indivis, mais divisément, ce qui empêche entre eux toute licitation, la licitation étant une vente aux enchères d'une chose indivise entre plusieurs personnes. Ils s'appuient sur un arrêt de Besançon du 7 avril 1887 (D., 1888. 2. 222).

Deuxième opinion. — L'article 555 n'est pas applicable.

C'est ce que soutiennent MM. Hennequin ⁽²¹⁾, Aubry et Rau ⁽²²⁾. Ils prétendent que l'article 555 ne s'applique que dans les cas où les constructions ont été élevées complètement sur le terrain d'autrui, et où ces dernières peuvent servir à quelque chose. En effet, ce dernier caractère des constructions est nécessaire, car l'article 555 ne parle que de constructions pouvant entraîner une plus-value : or, on

(18) *Loc. cit.*

(19) V. en ce sens Civ., 23 mars 1825, S., 25. 1. 249.

(20) *Loc. cit.*

(21) *Traité de législation*, t. I^{er}, p. 225.

(22) *Op. cit.*, t. II, § 204, note 25.

ne peut dire qu'un pan de mur donne une plus-value réelle à un terrain.

D'après leur opinion, ils reconnaissent au propriétaire du terrain empiété le droit d'exiger la démolition des travaux anticipant sur son héritage, et sans qu'il y ait lieu de distinguer si le constructeur est de bonne ou de mauvaise foi. Ce droit s'impose, disent-ils, pour faire respecter le principe de la propriété. Ce principe, posé dans l'article 545, exige que nul ne puisse porter atteinte, par quelque moyen que ce soit, à la propriété d'autrui. Le Code en a fait une application en autorisant ordinairement le propriétaire à faire enlever les constructions élevées sur son terrain par un possesseur. Ici, de même, il est nécessaire de faire application du même principe, et aucune dérogation ne doit être apportée, même lorsque l'empiètement est des plus minimes.

Opinion de la jurisprudence. — Celle-ci semble assez perplexe devant des situations de ce genre. Elle paraît suivre, en général, l'opinion de MM. Aubry et Rau; elle refuse d'appliquer l'article 555 à ces cas d'espèce ⁽²³⁾ et permet la destruction de pans de mur même pour des empiètements très minimes ⁽²⁴⁾. Cependant, il faut constater qu'elle se décide surtout d'après les circonstances et ordonne, rarement, la destruction, parce que les titres présentent, ordinairement, sur ces questions de limites, beaucoup d'obscurités et d'incertitudes ⁽²⁵⁾.

A cause des caractères particuliers que présentent ces cas d'espèce, il serait nécessaire que le législateur créât une réglementation spéciale pour cette matière qui ne rentre directement dans aucun des cas prévus par le Code civil.

(23) V., entre autres, Trib. civ. de Bourges, 9 juin 1911, D., 12. 5. 13.

(24) V. Civ., 22 avril 1823, D., 23. 1. 205, S., 23. 1. 381; Civ., 26 juill. 1841, D., 41. 1. 306, S., 41. 1. 837; Civ., 15 juill. 1901, D., 02. 1. 52.

(25) V. Civ., 23 mars 1825, S. 25. 1. 249; Req., 20 nov. 1912, S., 13. 1. 298; Civ., 2 mars 1925, S., 25. 1. 202.

CHAPITRE VI

LE DOMAINE D'APPLICATION DE L'ACCESSION ARTIFICIELLE IMMOBILIERE QUANT AUX PERSONNES (1)

Cette question est certainement la partie la plus intéressante de notre matière. En effet, la loi n'ayant pas établi d'une manière bien sûre la détermination des personnes auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 555 du Code civil, la doctrine et la jurisprudence durent suppléer à cette insuffisance par une interprétation directe. Leurs solutions ne concordent pas sur bien des points, et dans la doctrine même, nous trouvons plusieurs systèmes en présence.

Nous allons commencer par indiquer succinctement les conditions nécessaires qui doivent être réalisées pour que l'article 555 puisse s'appliquer; puis les personnes auxquelles la doctrine et la jurisprudence s'accordent généralement à refuser l'application de cet article, et, enfin, les personnes pour lesquelles l'application de cet article est discutée.

(1) Il ne sera parlé ici que des personnes qui ont construit sur le terrain d'autrui, et non de celles qui ont construit avec les matériaux d'autrui, car dans cette hypothèse de l'article 534, la qualité des personnes ne se pose pas.

SECTION PREMIERE

Conditions générales nécessaires pour l'application de l'article 555 du Code civil à un constructeur.

La doctrine ⁽²⁾ pose comme principe que l'article 555 règle exclusivement la situation du possesseur qui, agissant pour son propre compte et non pour le compte du propriétaire véritable, a fait des constructions sur le terrain d'autrui qu'il possédait de bonne ou de mauvaise foi.

De ce principe, il découle que l'article 555 ne peut s'appliquer aux cas où le détenteur de la chose d'autrui fait, avec ses matériaux, des constructions sur le terrain d'autrui, avec le consentement du propriétaire. Il en sera de même quand il représente le propriétaire ou quand il procède en vertu d'un contrat passé avec ce dernier.

La jurisprudence a suivi ce principe et a refusé d'appliquer les dispositions de l'article 555 dans les espèces suivantes :

1° Lorsque le constructeur a bâti avec le consentement du propriétaire du sol ⁽³⁾;

2° Lorsque les constructions ont été faites en vertu d'un contrat passé entre le constructeur et le propriétaire ⁽⁴⁾ : la convention est alors la loi des parties;

3° Lorsque les constructions ont été faites au vu et au su du propriétaire ⁽⁵⁾.

(2) V. MM. Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 691; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, p. 396; Laurent, *op. cit.*, t. VI, n° 272; Huc, *op. cit.*, t. IV, n° 143; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, nos 372 et 373; Colin et Capitant, *op. cit.*, t. I, p. 863.

(3) Dijon, 23 janv. 1874, S., 74. 2. 201; Pau, 24 nov. 1874, S., 74. 2. 196; Agen, 3 mars 1902, D., 02. 2. 244, note Colin; Req., 7 nov. 1905, D., 06. 1. 513, note Guénée.

(4) Req. 1^{er} août 1859, D., 59. 1. 353; Req., 22 janv. 1894, D., 94. 1. 160; Req., 7 mai 1895, D., 95. 1. 319; Req., 18 févr. 1896, D., 96. 1. 240.

(5) Limoges, 30 avril 1888, D., 91. 1. 181. Comp. Situation différente du locataire, cet élément n'écarter pas alors l'application de l'article 555. Req., 3 janv. 1849, S., 49. 1. 95.

SECTION II

Constructeurs auxquels la doctrine et la jurisprudence refusent l'application de l'article 555.

§ 1. — LE COPROPRIÉTAIRE PAR INDIVIS.

Il paraît résulter de la doctrine ⁽⁶⁾ que l'article 555 ne s'applique pas à des copropriétaires par indivis, tels que les cohéritiers, les associés et les époux communs en biens, qui construisent, pendant l'indivision, et voient ensuite leurs constructions tomber dans le lot d'un autre ⁽⁷⁾. Ils n'ont pas la qualité de tiers exigée par l'article 555, et leurs rapports à l'égard des constructions faites par l'un d'eux, sont régis par les principes de la société ou de la communauté d'intérêts résultant de l'indivision ⁽⁸⁾.

§ 2. — L'USUFRUITIER.

Cette question a soulevé les plus vives controverses parce qu'il n'y a pas de texte qui puisse servir de point d'appui pour établir un système, parce que des tribunaux, faisant application de l'opinion courante, ont rendu des jugements qui ont semblé iniques.

Il est reconnu, en principe, que l'usufruitier ne peut construire, car ce fait entraîne une modification de la substance de l'immeuble : un terrain nu sera transformé en

(6) Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 691 bis; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, note 19; Demante et Colmet de Santerre, *op. cit.*, t. II, n° 392 bis-1; Laurent, *op. cit.*, t. VI, n° 274; Hue, *op. cit.*, t. IV, n° 146; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, n° 374.

(7) Req., 20 déc. 1910, D., 11. 1. 377, S., 12. 1. 305, et notes.

(8) Req., 7 août 1832, D., jur. gén., v° propriété, n° 449; Bastia, 14 avril 1834, D. jur. gén., v° succession, n° 624; Req., 14 janv. 1836, D., jur. gén., *cod. verb.*, n° 1273; Pau, 5 mai 1890, D., 91. 2. 213; Nantua, 22 oct. 1910, *Rev. trim. de Droit civil*, 1910, p. 633.

maison, le fonds de terre en usine, ce qui lui est expressément défendu par l'article 578 : « L'usufruit est le droit » de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme » le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. »

Cependant ce principe reçoit une importante limitation. De ce que l'usufruitier, aux termes de l'article 578 du Code civil a le droit de jouir comme le propriétaire, il faut induire le droit d'élever toutes les constructions, qui, sans dénaturer l'immeuble, sont nécessaires ou tout au moins très utiles à sa jouissance. Il pourra, notamment, élever tous les bâtiments nécessaires à l'exploitation d'une ferme, augmenter les usines ou ateliers, etc⁽⁹⁾.

Quel sera, à la fin de l'usufruit, le sort des constructions ? Quels seront les droits respectifs de l'usufruitier ou de ses ayants cause, d'une part, et du nu propriétaire, d'autre part ?

La controverse est vive sur cette question de savoir si l'article 555 est général et peut s'appliquer à l'usufruitier.

A. PREMIÈRE OPINION. — Une grande partie de la doctrine et une jurisprudence constante repoussent, ici, l'application de l'article 555 et décident que le propriétaire a le droit de conserver les travaux faits par l'usufruitier, quels qu'ils soient, sans avoir à lui payer la moindre indemnité.

Cette doctrine s'appuie sur trois arguments. Elle invoque, en premier lieu, une tradition très ancienne, datant des lois romaines et conservée par notre ancienne jurisprudence. Elle argumente, ensuite, les textes mêmes du Code civil. Enfin, elle fait valoir certaines considérations particulières au droit d'usufruit.

a) *Argument historique.* — Dans le Droit romain, c'était un principe que l'usufruitier ne pouvait jamais rien réclamer, contre le nu propriétaire, pour les constructions qu'il

(9) Demolombe, *op. cit.*, t. X, nos 455, 456 et 593; Proudhon, *De l'usufruit*, t. III, nos 1122, 1123.

avait faites sur le terrain de ce dernier, et qu'il ne pouvait pas même les enlever ⁽¹⁰⁾.

Ce principe avait passé dans notre ancienne jurisprudence. Pothier l'enseignait dans son *Traité du douaire* ⁽¹¹⁾. Cependant, contrairement au Droit romain, il admet que la douairière et, par conséquent aussi, l'usufruitier, a le droit d'enlever les choses qu'elle a apportées dans la maison dont elle jouissait et qui ne sont pas devenues immeubles par nature, à la charge de remettre les choses dans leur premier état ⁽¹²⁾.

Le même principe était enseigné par Domat ⁽¹³⁾ et Ferrière ⁽¹⁴⁾.

b) *Argument de texte*. — Cette doctrine de l'ancien droit a été maintenue presque littéralement par les rédacteurs du Code civil. L'article 599 en est la preuve.

Il est ainsi conçu : « Le propriétaire ne peut, par son » fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits » de l'usufruitier.

» De son côté l'usufruitier ne peut, à la cessation de » l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur » de la chose en fût augmentée.

» Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, » tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, » mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier » état. »

Ce texte est la reproduction exacte des règles de l'ancienne jurisprudence et des dispositions de Pothier.

Dans le premier paragraphe, en ce qui concerne les améliorations, Pothier entendait par là même les construc-

(10) Loi 7, *Dig.*, tit. I, liv. XV.

(11) N° 276.

(12) *Loc. cit.*, n° 278.

(13) *Lois civiles*, liv. I^{er}, tit. XI, sect. I, art. 17 et 18.

(14) Sur l'article 262 de la coutume de Paris.

tions nouvelles. Les auteurs de l'article 599, qui emploient ce mot d'après Pothier, l'emploient certainement dans le même sens; le mot *amélioration* a, d'ailleurs, dans le Code civil, un sens très général, applicable aux constructions comme à tous autres ouvrages propres à augmenter la valeur d'une chose. Il suffit pour s'en convaincre de recourir aux articles qui le renferment, notamment aux articles 861, 1634, 2133, 2175.

Dans le second paragraphe, s'occupant d'enlèvement, le même article suit encore la doctrine de Pothier : il n'admet ce droit qu'en ce qui concerne les objets qui ne sont pas devenus immeubles par nature. Il ne permet certainement pas d'enlever les constructions : s'il avait entendu concéder un semblable droit à l'usufruitier, il s'en serait nettement expliqué.

De la réunion de ces deux alinéas à l'article 599, il résulte que le Code civil, en permettant à l'usufruitier d'enlever certains objets seulement, alors qu'il lui refuse toute indemnité pour les améliorations qu'il a pu faire, n'accorde à l'usufruitier qui a élevé des constructions, ni le droit d'enlèvement, ni le droit à une indemnité.

c) *Argument d'équité*. — En raison, cette décision s'explique parfaitement, car la situation de l'usufruitier est bien différente de celle d'un possesseur de bonne ou de mauvaise foi.

Le possesseur de bonne foi construit pour lui et croit construire chez lui. On ne peut rien lui reprocher, on ne peut le déclarer en faute; on ne peut non plus chez lui présumer une intention de libéralité en faveur du véritable propriétaire qu'il ne connaît pas, dont il ne soupçonne même pas l'existence.

Le possesseur de mauvaise foi, il est vrai, a construit sciemment sur le terrain d'autrui; mais il espère toujours que le sol deviendra sa propriété, que la prescription s'accomplira à son profit. S'il bâtit, il compte bien jouir tou-

jours de sa maison, n'en être jamais évincé : ici encore, il est impossible de présumer qu'il a construit l'édifice pour en faire don au propriétaire.

Tout autre est la situation de l'usufruitier; il sait parfaitement, lui, qu'il n'est pas propriétaire du fonds, il connaît bien le vrai propriétaire. Il sait qu'à son profit aucune prescription ne peut s'accomplir qui le rende propriétaire définitif, qui rende sa jouissance perpétuelle. Il sait quel est le terme fatal de son usufruit. Si donc il construit, si donc il élève une maison sur un sol nu, sans, au préalable, s'entendre avec le nu propriétaire, il sait à quoi il s'expose. Il est incontestablement en faute; on est autorisé à dire qu'il a consenti implicitement à ce que le nu propriétaire profitât après lui des constructions qu'il a élevées, que c'est sciemment qu'il a consenti à cette perte pour améliorer sa jouissance personnelle : ce qui d'ailleurs se comprend fort bien, étant donné que le plus souvent l'usufruitier ne construit que quand il pense jouir longtemps encore de ses travaux. C'est en ce sens qu'il faut admettre et comprendre, aujourd'hui, l'ancienne présomption : *donasse videtur*.

Enfin, ajoute-t-on, cette présomption est rendue en fait plus vraisemblable encore, ses résultats paraissent moins durs, parce que, le plus souvent, l'usufruitier et le nu propriétaire sont unis par des liens de parenté, parfois fort étroits.

Telle est la doctrine qu'enseignent MM. Du Caurroy, Bonnier et Roustain⁽¹⁵⁾, Pont⁽¹⁶⁾, Proudhon⁽¹⁷⁾, Toullier⁽¹⁸⁾, Baudry-Lacantinerie et Chauveau⁽¹⁹⁾.

La jurisprudence suit à peu près constamment cette doc-

(15) *Op. cit.*, t. II, nos 190 et 192.

(16) *Des privilèges et hypothèques*, t. II, n° 635.

(17) *De l'usufruit*, t. III, nos 1425 et s.

(18) *Op. cit.*, t. III, n° 427.

(19) *Op. cit.*, nos 562 et s., 573.

trine. Par son arrêt du 23 mars 1825 (S., 25. 1. 414), la Cour de cassation attribua à un propriétaire, sans indemnité, plus de 500.000 francs de constructions élevées par l'usufruitier⁽²⁰⁾. Malgré les protestations soulevées par cet arrêt, la Cour de cassation a persisté dans sa décision, et, dans son arrêt du 4 novembre 1885 (S., 86. 1. 113, D., 86. 1. 361, rapport de M. le conseiller Almeras-Latour), elle fit de même pour des constructions évaluées à 256.000 francs⁽²¹⁾.

B. DEUXIÈME OPINION. — Les adversaires de l'opinion que nous venons d'exposer commencent d'abord par reconnaître l'existence des principes du Droit romain et de notre ancien Droit, tels qu'ils ont été indiqués par les partisans de la première opinion, mais ils nient l'autorité de cette tradition en cette matière.

La solution romaine, relativement à l'usufruit, n'est qu'un cas particulier de la solution générale pour ce qui concerne les constructions sur le terrain d'autrui : celui qui élevait des constructions sur un sol qu'il savait n'être pas à lui, était réputé vouloir en gratifier le propriétaire.

C'est justement cette solution fausse et inique que le Code civil a entendu rejeter d'une façon générale, en édictant l'article 555. Il est donc impossible d'admettre aujourd'hui, une solution quelconque résultant de ce principe déclaré faux et rayé de nos lois.

Quant à l'argument tiré du texte de l'article 599, les partisans de la deuxième opinion soutiennent que les auteurs du Code civil n'ont certainement pas pensé, en rédigeant l'article 599, « à l'hypothèse d'une construction en-

(20) V. aussi Bourges, 24 févr. 1837, S., 38. 2. 108; Cass. req., 1^{er} juill. 1831 (motifs), S., 31. 1. 481; Colmar, 18 mars 1853, S., 54. 2. 624.

(21) V. aussi Besançon, 5 avril 1887, D., 88. 2. 222, S., 89. 2. 62; Trib. civ. de Louhans, 14 nov. 1890, et, sur appel Dijon, 1^{er} mai 1891, D., 91. 2. 232; Montpellier, 21 févr. 1907, S., 07. 2. 138; Civ., 17 juill. 1911, D., 11. 1. 437.

tièrement nouvelle; ce qu'ils donnent comme objets susceptibles d'enlèvements suppose des travaux faits sur des bâtiments existants » (22).

Quant à l'argument que le mot améliorations, dans l'article 599, comprend les constructions, ainsi que cela ressort des articles 861, 1437, 1634 et 2173 du Code civil, ils répondent qu'« il est parfaitement vrai que les solutions données par ces textes pour les améliorations doivent s'appliquer même aux constructions » — et cela parce que « ces textes accordent au possesseur de l'immeuble une indemnité à raison des simples améliorations. Ils sont donc conformes à ce principe d'équité que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui et on peut les étendre, tandis que l'article 599, qui refuse l'indemnité, y est contraire, et partant est d'interprétation stricte » (22).

Relativement aux arguments d'équité invoqués par les partisans de la première opinion, leurs adversaires les retournent contre eux.

Comment se fait-il, disent ces derniers, que la fiction *donasse censetur* soit inapplicable au possesseur de bonne foi et de mauvaise foi et se comprenne, on ne peut mieux, appliquée à l'usufruitier ? (22 bis).

Ce dernier, quand il construit, n'a pas le moins du monde l'intention de faire une libéralité. Il bâtit pour lui, pour rendre sa jouissance plus productive ou plus agréable. Son tort, c'est de commettre une faute : celle de construire sur un terrain qui ne lui appartient pas. Le nu propriétaire pourra exiger la démolition des bâtiments avec le versement de dommages-intérêts, s'il ne veut pas les garder. Mais pourquoi pourrait-il les garder sans indemniser le constructeur, s'il peut les faire disparaître ? Ce droit serait contraire au bon sens, car il aboutirait à traiter plus

(22) Planiol, *op. cit.*, t. I, n° 2870.

(22 bis) V. Larcher, *op. cit.*, n° 232.

durement l'usufruitier que le constructeur de mauvaise foi, plus rigoureusement même que l'usurpateur, et violerait ce principe général de notre Droit, que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui. En équité, le moins que l'on puisse faire, c'est de mettre l'usufruitier et l'usurpateur sur le pied de l'égalité, de ne pas traiter le premier plus rigoureusement que le second.

C'est l'opinion que soutiennent MM. Delvincourt⁽²³⁾, Duranton⁽²⁴⁾, Marcadé⁽²⁵⁾, Taulier⁽²⁶⁾, Demolombe⁽²⁷⁾, Demante et Colmet de Santerre⁽²⁸⁾, Aubry et Rau⁽²⁹⁾, Planiol, Ripert et Picard⁽³⁰⁾, Colin et Capitant⁽³¹⁾.

D'après ces auteurs, la situation de l'usufruitier devrait être régie par l'article 555.

C. TROISIÈME OPINION. — D'après M. Laurent⁽³²⁾, il ne faudrait appliquer aux constructions élevées par l'usufruitier ni l'article 599 ni l'article 555 du Code civil, mais les principes généraux qui régissent les rapports du nu propriétaire et de l'usufruitier, en vertu desquels ce dernier doit conserver la chose pour la rendre, à la fin de l'usufruit, dans l'état où il l'a reçue.

En conséquence, l'usufruitier, libre de démolir, n'aurait droit à aucune indemnité; de son côté, le nu propriétaire n'aurait pas le droit de conserver les constructions, de mettre obstacle à leur démolition; il devrait, pour les conserver, s'entendre avec l'usufruitier, de sorte que l'indemnité serait nécessairement réglée d'un commun accord entre les intéressés.

(23) *Op. cit.*, t. I, p. 517, et t. II, p. 360.

(24) *Op. cit.*, t. IV, nos 379 et 380.

(25) *Op. cit.*, t. II, sur l'article 555, n° 6.

(26) *Th. du Code civil*, t. II, n° 345.

(27) *Op. cit.*, t. IX, nos 695 et 696; t. X, n° 645.

(28) *Op. cit.*, t. II, n° 439 bis.

(29) *Op. cit.*, t. II, § 204, texte et note 23.

(30) *Op. cit.*, n° 879.

(31) *Op. cit.*, t. I, p. 856 et 857.

(32) *Op. cit.*, t. VI, nos 487 à 491.

M. Huc⁽³³⁾ n'adopte cette opinion que pour les constructions qui, modifiant ou détruisant la substance de la chose, sont interdites à l'usufruitier, et considère, au contraire, comme régies par l'article 599 du Code civil les constructions présentant le caractère de simples améliorations que l'usufruitier a, par conséquent, le droit de faire, telles que les constructions nécessaires pour loger les récoltes.

§ 3. — LE GÉRANT D'AFFAIRES OU LE MANDATAIRE.

La doctrine refuse d'appliquer en cette matière l'article 555 du Code civil, parce que les conditions nécessaires pour l'application de cet article ne se trouvent pas réalisées.

L'article 555, en effet, ne s'applique qu'aux tiers qui, en leur nom et pour leur propre compte, ont fait des travaux sur un terrain dont ils n'avaient pas la propriété. Il ne s'applique pas à ceux qui font des travaux au nom et pour le compte du véritable propriétaire, c'est-à-dire aux mandataires et aux gérants d'affaires⁽³⁴⁾.

Cependant, on trouve dans la jurisprudence une assez grande indécision⁽³⁵⁾. Certains arrêts ont appliqué, directement ou par analogie, l'article 555 dans certaines hypothèses où, d'après les circonstances, l'admission de l'idée de gestion d'affaires paraissait s'imposer. La jurisprudence traitait, dans ces cas d'espèce, le constructeur comme un possesseur de bonne foi, parce qu'il avait agi avec le consentement du propriétaire du sol⁽³⁶⁾.

(33) *Op. cit.*, t. IV, n° 204.

(34) Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, texte et note 17; Demolombe, *op. cit.*, t. IX, n° 691.

(35) V. Picard, *La gestion d'affaire dans la jurisprudence contemporaine* (*Rev. trim. dr. civ.*, 1921, p. 419 et s.).

(36) Dijon, 23 janv. 1874, S., 74. 2. 82; Agen, 3 mars 1902, D., 02. 2. 241, note A. Colin, Comp. Req., 16 juill. 1890, D., 91. 1. 49, note Planiol, S., 94. 1. 19.

Il eût été plus correct d'appliquer l'article 1375 du Code civil, soutient M. Picard⁽³⁷⁾.

§ 4. — CONSTRUCTIONS FAITES PAR UN AFFECTATAIRE
SUR UN IMMEUBLE DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC⁽³⁸⁾.

Les constructions élevées sur le domaine privé de l'Etat sont régies par les règles du droit commun.

Il en est autrement de celles qui sont établies sur le domaine public, sur le terrain dépendant d'une place de guerre par exemple.

Lorsque des constructions y ont été faites, soit par tolérance, soit en vertu d'une concession de l'administration, le constructeur ne pourra pas espérer devenir jamais propriétaire incommutable de la construction qu'il aura édifiée, en acquérant le sol par voie de prescription.

L'immeuble domanial, sur lequel est établie la construction, étant inaliénable et imprescriptible, l'administration aura toujours le droit d'obliger le constructeur à enlever ce qu'il a édifié.

Ce constructeur, c'est-à-dire cet affectataire, peut-il invoquer l'article 555 pour obtenir le remboursement de ses impenses, lorsque l'Etat conserve ses constructions ?

Le plus souvent, l'acte d'affectation prévoit par une clause particulière les droits et obligations des parties contractantes, il faut alors s'en tenir à ce qui a été convenu, sans pouvoir faire intervenir l'article 555⁽³⁹⁾.

Quand l'acte d'affectation est muet, il faut considérer certainement l'affectataire comme un détenteur précaire, ce qui lui permettrait de pouvoir réclamer à son profit l'application de l'article 555, la jurisprudence étendant les dis-

(37) *Op. cit.*, n° 281.

(38) V. à ce sujet Planiol, Ripert et Picard, *op. cit.*, n° 282.

(39) Req., 7 mai 1895, D., 96. 1. 319, S., 97. 1. 35; Req., 18 févr. 1896, D., 96. 1. 240, S., 97. 1. 36.

positions de cet article aux détenteurs précaires. Cependant la Cour de Paris, dans son arrêt du 23 mars 1891 ⁽⁴⁰⁾, s'est prononcée contre l'application de ce texte. Elle a donné comme motif que l'affectation à un service public d'un immeuble dépendant de l'Etat est, de sa nature, révocable *ad nutum*, et qu'il est nécessaire de refuser à l'affectataire tout droit à une indemnité, afin que l'Administration puisse maintenir intact son droit de revendication. L'affectataire doit être juridiquement présumé n'avoir eu en vue que l'augmentation des avantages de la jouissance qui lui avait été concédée gratuitement.

La Chambre des requêtes, sur pourvoi contre cet arrêt de la Cour de Paris, a repoussé la demande de l'affectataire, en vertu de l'acte même d'affectation.

§ 5. — CONSTRUCTIONS FAITES PAR UN DOMANIER ⁽⁴¹⁾.

Ce cas, certainement très spécial, est intéressant à étudier, car c'est à propos des constructions élevées sous l'empire d'un bail à domaine congéable, que le législateur nous a donné sa façon de voir la plus récente, à propos de constructions faites sur le terrain d'autrui.

Le bail, à domaine congéable ou bail à convenant, est une espèce toute particulière de bail, usitée seulement dans quelques parties de la Bretagne. On peut le définir : « une convention par laquelle le propriétaire d'un héritage donne à un tiers la jouissance du sol et la propriété des édifices et des superficies en congédiant le preneur, et en lui remboursant le prix des édifices et superficies par lui élevés ».

Le domanier a, par conséquent, le droit de construire sur le terrain d'autrui, mais selon les conventions passées. Quand il a élevé des édifices ou superficies en dehors des ti-

(40) Sous req., 4 déc. 1894, D., 96. 1. 97, S., 17. 1. 173, et note.

(41) V. à ce sujet Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 223 c; Pinchon et Gourville, *Commentaires de la loi du 8 févr. 1897*, Morlaix, 1897.

tres et conventions, la loi du 8 février 1897, dans son article 4, décide que le domanier n'a pas, en principe, le droit de se les faire rembourser à sa sortie par le propriétaire ou foncier; il n'a qu'une option : il peut ou enlever ses constructions ou les abandonner sans indemnité de part ni d'autre.

De son côté, le foncier a le droit de retenir ces constructions, c'est-à-dire de forcer le domanier à les laisser, mais à condition de payer le prix des matériaux et de la main-d'œuvre.

Le domanier n'est pas traité comme un possesseur de mauvaise foi, car il possède en vertu d'un titre régulier et il a seulement excédé les limites qui lui avaient été tracées.

La différence entre le régime spécial appliqué au domanier et le droit commun de l'article 555 est peu importante : elle consiste en ce que le foncier ne peut pas obliger le domanier à démolir à ses frais. En fait, cette différence disparaîtra presque, car « le domanier, ainsi que le font constater MM. Pinchon et Gourville⁽⁴²⁾, préférera vendre ses superficies pour un prix inférieur à ce qu'ils lui ont coûté plutôt que d'exercer la seule option que la loi nouvelle lui reconnaisse : enlever ses superficies ou les abandonner gratuitement au foncier ».

Il est regrettable que le législateur de 1897 ne soit pas allé plus loin ainsi que la doctrine le désirait. Il aurait dû permettre au propriétaire qui voulait conserver la construction, de rembourser seulement la plus-value procurée à son immeuble. Le législateur aurait fait ainsi une application directe du principe que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui, et aurait donné un fondement légal à la théorie de l'enrichissement sans cause.

(42) *Loc. cit.*, n° 120.

SECTION III

**Constructeurs auxquels la doctrine et la jurisprudence
ont admis l'application de l'article 555.**

§ 1. — LE PROPRIÉTAIRE SOUS CONDITION RÉSOLUTOIRE.

Le propriétaire sous condition résolutoire n'a point sur sa chose un droit de propriété certain et parfait; peut-être restera-t-il propriétaire, peut-être son droit viendra-t-il à s'évanouir. Dans l'intervalle, sans doute, il peut user, en principe, de la chose comme un propriétaire ordinaire. Mais que la condition résolutoire vienne à s'accomplir, il sera privé de sa chose, et il en sera privé d'une manière rétroactive en principe, de telle façon qu'il sera censé n'en avoir jamais eu la propriété; et, par contre, celui à qui elle fera retour, sera présumé en avoir toujours été propriétaire.

S'il a élevé une construction, il ne sera pas certain de la conserver. Il l'aura peut-être créée pour lui, mais peut-être aussi pour autrui, car cette construction doit suivre le sort du sol auquel elle est incorporée. S'il est tenu de restituer le sol, il devra la délaisser en même temps, et comme le propriétaire du sol sera censé avoir toujours été propriétaire, en réalité le propriétaire sous condition résolutoire aura construit sur le fonds d'autrui, et cette construction lui échappera comme le terrain sur lequel elle est établie.

Quand la condition se trouve réalisée, quels seront les droits de celui à qui cet événement profitera touchant cette construction ? Sera-t-il tenu d'en prendre possession et de la conserver ?

La loi ne s'est prononcée sur cette question que dans deux cas particuliers qu'elle a soumis à des règles spéciales : tels sont les cas du donateur d'immeuble obligé au rapport comme ayant succédé au donateur (art. 843 et 859 C. civ.) et l'acheteur à réméré (art. 1659 C. civ.). La loi

ne leur donne le droit de réclamer leurs impenses que jusqu'à concurrence de la plus-value produite et ne les met jamais dans l'obligation de démolir (art. 861 et 1673 C. civ.). Il en est de même de l'acheteur d'un immeuble hypothéqué qui se le voit enlever par les poursuites des créanciers hypothécaires (art. 2175 C. civ.)⁽⁴³⁾.

Dans les autres cas, lorsque le droit du propriétaire a été rétroactivement détruit par l'effet d'une nullité, d'une résolution, d'une rescision, ou d'une folle enchère, la loi ne dit rien et l'on se demande si l'article 555 doit être appliqué ?

La doctrine n'est pas d'accord et présente trois systèmes avec de nombreuses variantes.

A. — *Premier système.*

Suivant certains auteurs, l'article 555 n'est pas applicable, parce que ce texte, disent-ils, suppose une éviction et non une résolution⁽⁴⁴⁾, et aussi parce que le constructeur sous condition résolutoire n'est pas un tiers, puisqu'au moment où la construction a été faite, il avait la propriété de l'immeuble. Mais ils ne s'entendent pas sur la règle qui doit intervenir.

Les uns, MM. Aubry et Rau⁽⁴⁵⁾, Demolombe⁽⁴⁶⁾, Huc⁽⁴⁷⁾, soutiennent que le constructeur dont le titre vient à être résolu, peut, dans tous les cas, être contraint à enlever les constructions par lui faites. Toutefois, ils reconnaissent que l'article 555 pourrait devenir applicable dans certains cas, à raison des caractères particuliers de telle ou telle condi-

(43) Dans ces différents textes, il n'est question que d'améliorations mais tout le monde s'accorde à y faire rentrer les constructions. V. à ce sujet Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, note 23.

(44) Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 204, p. 397; Colin et Capitant, *op. cit.*, t. I, p. 863.

(45) *Loc. cit.*, note 18, p. 397.

(46) *Op. cit.*, t. IX, n° 691.

(47) *Op. cit.*, t. IV, n° 143.

lion résolutoire et de la nature des rapports existants entre les parties, surtout si le constructeur n'avait à se reprocher ni faute, ni imprudence.

D'autre part, M. Laurent⁽⁴⁸⁾ se montre plus catégorique. D'après lui, la démolition doit être toujours ordonnée sans qu'il y ait à distinguer entre le possesseur de bonne foi et de mauvaise foi; cependant, si la résolution, imputable au vendeur, était prononcée à la demande de l'acquéreur, M. Laurent admettrait alors que celui-ci pourrait obtenir une indemnité à titre de dommages-intérêts.

Enfin, dans une troisième opinion, MM. Planiol⁽⁴⁹⁾ et Colin et Capitant⁽⁵⁰⁾ reconnaissent que l'article 555 n'est pas applicable, mais que le constructeur ne peut jamais être contraint à démolir et qu'il a le droit, en vertu de la règle que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui, au remboursement de ses impenses jusqu'à concurrence de la plus-value.

B. — *Deuxième système.*

MM. Baudry-Lacantinerie et Chauveau⁽⁵¹⁾ distinguent deux hypothèses.

Dans la première, le titre du constructeur a été résolu par l'événement d'une condition résolutoire. Dans ce cas, l'article 555 est inapplicable et il faut se référer aux règles relatives aux pouvoirs des administrateurs des biens d'autrui. En conséquence, les travaux effectués doivent être maintenus dans les limites d'une bonne administration, et l'administrateur doit être remboursé du montant de ses dépenses relatives à ces travaux. Quand les travaux ne remplissent pas cette condition, les tribunaux n'ont à régler qu'une question de dommages-intérêts.

(48) *Op. cit.*, t. VI, nos 272 et s., t. XXIV, no 357.

(49) *Op. cit.*, t. I, no 1604.

(50) *Op. cit.*, t. I, p. 864.

(51) *Op. cit.*, no 373.

Dans la seconde, le titre du constructeur disparaît à la suite d'une action en nullité ou en rescision. L'article 555 doit être alors appliqué.

C. — *Troisième système.*

C'est celui que soutiennent, d'une part, MM. Demante et Colmet de Santerre⁽³²⁾, et, d'autre part, M. Larombière⁽³³⁾. D'après ces auteurs, l'article 555 est applicable dans tous les cas, ou tout au moins doit être appliqué par analogie, avec ses distinctions suivant que le constructeur a été de bonne ou de mauvaise foi.

D. — *Système de la jurisprudence.*

Elle semble adopter le troisième système.

D'après elle, l'article 555 édicte une règle générale qui vise tous les tiers détenteurs et non pas seulement les possesseurs actionnés en revendications, et le propriétaire sous condition résolutoire doit être considéré comme un tiers parce que son droit a été rétroactivement détruit.

La jurisprudence lui applique l'article 555 ou tout au moins, par analogie, les dispositions de ce texte⁽³⁴⁾. Elle le traite, en principe comme un possesseur de bonne foi⁽³⁵⁾; elle ne lui impute la mauvaise foi que lorsque la résolution lui est imputable⁽³⁶⁾ ou lorsque les constructions ont été élevées après le commencement de l'instance⁽³⁷⁾.

(32) *Op. cit.*, t. II, n° 392 bis-1.

(33) *Théorie et pratique des obligations*, t. III., art. 1183, n° 83.

(34) Civ., 29 mars 1852, D., 52. 1. 63; Req., 14 avril 1852, S., 52. 1. 441; Paris, 4 mars 1858, S., 58. 2. 245; Douai, 12 janv. 1891, D., 91. 2. 221; Besançon, 17 mars 1897, D., 98. 2. 241; Poitiers, 15 févr. 1905 (*sol. implic.*), D., 06. 2. 155; Seine, 26 déc. 1904, D., 06. 2. 167.

(35) Req., 14 avril 1852, précité; Civ., 29 avril 1852, précité; Besançon, 17 mars 1897, précité; Douai, 12 janv. 1891, précité.

(36) Rouen, 28 déc. 1837, D., 38. 2. 141.

(37) Req., 8 mars 1886, D., 87. 1. 293, S., 87. 1. 373. Comp. Trib. Seine, 26 déc. 1904, D., 06. 2. 167.

§ 2. — LES DÉTENTEURS PRÉCAIRES. — OPINION
DE LA DOCTRINE ^(57 bis).

De même nous constatons sur cette question de profondes divergences entre les auteurs qui se répartissent entre trois systèmes.

A. — *Premier système : Application stricte et restreinte de l'article 555.*

Les auteurs qui le soutiennent : MM. Pothier ⁽⁵⁸⁾, Du Caurroy, Bonnier et Roustain ⁽⁵⁹⁾, Marcadé ⁽⁶⁰⁾, Toullier ⁽⁶¹⁾, Laurent ⁽⁶²⁾, Troplong ⁽⁶³⁾, Huc ⁽⁶⁴⁾, veulent avant tout rester fidèles au texte. Pour fondement à leur réponse négative, ils tirent arguments des termes mêmes de l'article 555.

Si nous commentons les développements de M. Laurent ⁽⁶⁵⁾ qui, parmi les auteurs que nous venons de nommer, a expliqué le plus complètement sa façon de voir, nous voyons qu'il prend la dernière phrase de l'article 555 : « Néanmoins si les constructions, plantations et ouvrages » ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été » condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi... » Il constate qu'il y a là certainement une antithèse voulue par le législateur.

Il s'agit, dans tout le texte, de tiers évincés, c'est-à-dire de possesseurs *stricto sensu*. Dans la seconde partie, il traite du possesseur de bonne foi; dans la première, il faut décider *a contrario* qu'il s'agit du possesseur de mau-

(57 bis) V. Larcher, *op. cit.*, nos 171 et s.

(58) *Traité du louage*, n° 491.

(59) *Op. cit.*, t. II, art. 555, n° 110.

(60) *Op. cit.*, art. 1730, n° 1.

(61) *Op. cit.*, t. III, n° 130.

(62) *Op. cit.*, t. VI, n° 275.

(63) *Op. cit.*, n° 358-2°.

(64) *Op. cit.*, t. IV.

(65) *Loc. cit.*

vaise foi. L'unique hypothèse prévue et régie dans l'ensemble de l'article 555 est celle du possesseur en conflit avec le véritable propriétaire qui l'actionne en revendication et qui l'évince. Telle n'est ni la situation du locataire, ni d'aucun détenteur précaire.

Si l'on prend comme exemple la situation du locataire, on voit que le mot *tiers*, lui aussi, indique qu'il ne peut être question du locataire dans notre article. Vis-à-vis du propriétaire, le locataire est lié par un contrat : il y a deux parties à un même rapport juridique, et non des tiers, des étrangers. Le preneur est l'ayant cause du bailleur ; et on viendrait essayer de lui appliquer un texte où il est question de tiers, alors que justement le mot tiers et ayant cause sont absolument contradictoires !

L'article 555, dans son alinéa final, parle de tiers évincé. Il ne peut pas être, en parlant du locataire, plus question d'éviction que de tiers. Il n'y a lorsque le locataire cesse de jouir de la chose ni revendication ni éviction. C'est le jeu naturel du contrat de bail : quand le laps de temps convenu s'est écoulé, c'est l'exécution même du contrat qui oblige le locataire à quitter les lieux.

Le texte, donc, commande cette solution. L'esprit de la loi, ajoute le savant auteur, est d'accord avec lui.

Pourquoi le législateur a-t-il écrit cet article 555 ? Quand un propriétaire triomphe d'un possesseur, son droit de propriété est absolu : aucun lien juridique n'existe entre le possesseur et le propriétaire ; le premier n'aurait donc aucun droit contre le second. Il importait, dans ce cas, que l'équité vint tempérer la rigueur du droit ; il importait qu'en présence du possesseur de bonne foi, le propriétaire fut contraint à quelques ménagements. Voilà pourquoi les auteurs du Code ont tenu à régler les droits respectifs du propriétaire et du possesseur, le montant de l'indemnité, etc.

Mais entre le bailleur et le locataire, la situation n'est

pas du tout la même. Les deux parties se connaissent; il y a entre elles un contrat qui les lie. Ce contrat est la loi des parties; le Code civil a fixé des règles pour son interprétation, et là où ces règles sont insuffisantes, il est tout naturel de recourir à l'équité, à laquelle les parties s'en sont évidemment rapportées pour tout ce qu'elles n'ont pas prévu au contrat. C'est au titre du louage qu'il faut chercher les règles qui nous permettront de statuer sur notre hypothèse; il est inutile d'essayer d'étendre l'article 555 qui ne permet rien de semblable.

Cherchons donc dans les règles du louage. Et nous y trouvons l'article 1730, qui décide que : « Le preneur doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue..., excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. » Ce texte permet au propriétaire d'exiger que le preneur lui rende la chose dans l'état où il l'a reçue, et par conséquent qu'il démolisse les constructions qu'il a élevées. Le locataire ne peut se plaindre de la rigueur de cette solution : il savait parfaitement à quoi il s'exposait, il ne pouvait ignorer que le terrain sur lequel il construisait appartenait à autrui. Le propriétaire, d'autre part, s'il désire conserver les bâtiments édifiés par son locataire, s'entendra avec lui à ce sujet, il conclura avec lui toutes les conventions qu'il lui plaira. Et le droit pour le locataire d'enlever ses constructions sera, pour le propriétaire trop parcimonieux, une juste menace. Ainsi, le propriétaire sera amené à payer les constructions ce qu'elles valent.

Le cas est donc parfaitement réglé par les principes du contrat de bail et par l'équité. Le législateur n'avait pas à intervenir davantage, et l'article 555 ne peut s'appliquer qu'au seul cas qu'il vise textuellement.

B. — *Deuxième système : Extension de l'application
de l'article 555.*

Suivant M. Demolombe⁽⁶⁶⁾, le texte de l'article 555 peut s'expliquer d'une façon moins étroite.

Il reconnaît que la dernière phrase de l'article 555 vise uniquement le possesseur de bonne foi, mais conteste que l'on puisse en déduire que toute la première partie du texte vise uniquement et exclusivement le possesseur de mauvaise foi, en prenant ce mot dans le sens le plus strict.

Que le principal objet de la préoccupation du législateur, dans cet article, fut l'hypothèse d'un tiers possédant *animo domini* un fonds appartenant à un autre, M. Demolombe l'admet, mais il nie que ce soit l'objet unique et exclusif de cet alinéa.

Pour établir son opinion, il fait constater que dans la première partie du texte de l'article 555 — la seule qui ait été écrite d'un seul jet, puisque la seconde est, en quelque sorte, un morceau rapporté — le mot possesseur n'est point écrit une seule fois. Le texte emploie l'expression de tiers. Or, cette expression a été employée à dessein, c'est une expression beaucoup plus large que celle de possesseur. Ce texte met en opposition, d'une part, le propriétaire du fonds, et, d'autre part, les tiers, c'est-à-dire quiconque n'est pas propriétaire du fonds.

Les auteurs qui prétendent contredire à cette explication, en invoquant la dernière phrase de l'article 555 et en en tirant un argument *a contrario*, se servent d'un argument bien faible, surtout si l'on considère que cette fraction de texte n'a été écrite qu'après coup, peut-être par d'autres rédacteurs, pour viser un cas tout particulier, celui du possesseur de bonne foi.

D'autre part, on ne doit admettre ce genre d'argument

(66) *Op. cit.*, t. IX, nos 692 et 693.

que lorsque, raisonnant *a contrario* d'une exception, on tend à rentrer dans une règle générale. Or, avec ce système, où est la règle générale ?

Seul le système de M. Demolombe permet d'établir cette règle générale. L'article 555, dans sa première partie tout au moins, est une règle de raison, l'application de l'équité. Il est donc de ces textes qui peuvent s'étendre et non de ceux qu'on doit restreindre comme exceptionnels. Or, ici, nous sommes dans une hypothèse présentant la plus grande analogie avec le cas explicitement prévu au texte, et, s'il en était besoin, rien n'empêcherait d'argumenter par analogie. L'article 555 est donc applicable aux tiers détenteurs précaires constructeurs tels que les locataires, fermiers, emphytéotes (67).

Comment faut-il traiter le détenteur précaire qui a construit ? comme un possesseur de bonne ou de mauvaise foi ? La doctrine n'est pas d'accord.

Certains auteurs l'assimilent au possesseur de bonne foi et refusent au bailleur le droit d'exiger la démolition des ouvrages (68). Le propriétaire se libérerait en payant au constructeur, soit la plus-value, soit le prix de revient, à son choix.

Cette doctrine s'appuie sur des raisons d'équité. Il est impossible de traiter le locataire comme un usurpateur, comme une personne dépourvue de tout droit et de tout titre. Le preneur ne prend possession de l'immeuble qu'en vertu du bail que lui a concédé le propriétaire : il a donc incontestablement des droits sur l'immeuble. En construisant, sans doute, il les a outrepassés, mais il n'y a pas eu d'usurpation. Il y a là une différence qui milite sérieu-

(67) V. en ce sens Duranton, *op. cit.*, t. IV, n° 581; Guillouard, *Contrat de louage*, t. I, nos 294-301; Proudhon, *De l'usufruit*, t. III, n° 1456.

(68) V. Demante et Colmet de Santerre, *op. cit.*, t. II, n° 392 bis-II; Duranton, *loc. cit.*, ci-dessus; Proudhon, *loc. cit.*, ci-dessus; Troplong, *Du louage*, t. II, n° 334.

sement en sa faveur : on ne peut se montrer, vis-à-vis d'un locataire, aussi rigoureux que vis-à-vis d'un usurpateur; son bail doit lui constituer un titre à la faveur du législateur : il faut le traiter comme un possesseur de bonne foi.

Cette théorie fut très vivement attaquée comme contraire à la raison, d'abord, et aux règles de louage, ensuite.

En raison, on ne peut soutenir qu'un locataire soit un possesseur de bonne foi. La précarité est la négation même de la bonne foi; il y a absolue contradiction à déclarer de bonne foi un détenteur précaire. Ce dernier ne remplit aucune des conditions requises par l'article 550 : il n'a pas cette bonne foi particulière visée par ce texte, qui consiste à se croire propriétaire de l'immeuble sur lequel il a construit en vertu d'un titre translatif de propriété; le détenteur précaire a bien un titre, mais loin d'être translatif de propriété, il stipule qu'il ne s'agit que d'un bail et fixe lui-même le terme de la jouissance. En construisant, le détenteur précaire savait donc très bien les dangers qu'il courait.

D'autre part, l'application au détenteur précaire du traitement accordé par l'article 555 *in fine* au possesseur de bonne foi, arriverait à un résultat déplorable et contraire à l'article 1730 du Code civil. Le bailleur serait obligé de conserver la construction : on lui supprimerait le droit de démolition. L'obligation de garder le bâtiment le contraindrait à payer une indemnité. C'est un résultat inacceptable, disent les partisans de cette opinion, car on ne peut, en principe, imposer à quelqu'un une obligation sans son consentement; forcer le propriétaire à conserver les ouvrages, ce serait parfois encourager les détenteurs à élever sur les immeubles des constructions de toutes sortes, qui mettraient peut-être le propriétaire fort dans la gêne, quand il lui faudrait payer une indemnité souvent considérable pour des bâtiments dont il n'aurait que faire.

Surtout, c'est contredire à l'article 1730. Le preneur, aux termes de ce texte, doit rendre la chose, telle qu'il l'a reçue. C'est donc que le propriétaire peut toujours exiger l'enlèvement des travaux et la remise des lieux en leur état primitif.

Si le détenteur précaire est considéré comme un possesseur de mauvaise foi, le bailleur pourra conserver l'édifice, s'il lui convient, ou exiger sa démolition. S'il le conserve, et cela il peut le faire, si on fait intervenir dans sa situation le droit d'accession, il devra payer au constructeur une indemnité, car la solution contraire serait la violation flagrante du principe : que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui.

Pour savoir quel sera le montant de l'indemnité, il faudra appliquer l'article 555, car l'article 1730 est muet relativement au cas où le bailleur veut conserver les constructions, il ne fait que proclamer le droit pour le propriétaire d'exiger que le preneur rende les lieux en leur état primitif.

D'après les partisans de cette opinion, le propriétaire devra rembourser au constructeur le montant intégral de ce que lui ont coûté les travaux. C'est, en effet, la conséquence de l'application faite au preneur du traitement du possesseur de mauvaise foi.

Cependant, ils sont obligés de constater que les principes de l'équité et du droit ne semblent pas d'accord avec cette solution. Comme dans le cas ordinaire des constructions faites par un constructeur de mauvaise foi, on retrouve cette solution vicieuse. Le propriétaire est tenu à une indemnité envers le constructeur parce qu'il s'enrichit aux dépens de ce dernier : il ne doit être tenu que dans la mesure de cet enrichissement. La solution exacte serait que le bailleur payât seulement une somme égale à la plus-value donnée à son immeuble par la construction.

Ces auteurs renvoient au correctif de cette situation dans

le cas des constructeurs de mauvaise foi. Or nous avons vu que ce correctif n'est pas autre chose qu'un moyen de tourner la loi.

C. — *Troisième système.*

Nous pouvons le qualifier de mixte parce qu'il se place entre les deux opinions que nous venons d'étudier.

C'est l'opinion des auteurs modernes : MM. Aubry et Rau⁽⁶⁹⁾, Baudry-Lacantinerie et Chauveau⁽⁷⁰⁾, Planiol, Ripert et Picard⁽⁷¹⁾, Colin et Capitant⁽⁷²⁾.

A l'heure actuelle, « la doctrine paraît croire en général que cet article a été écrit seulement pour régler les rapports des propriétaires exerçant la revendication avec le tiers évincé par eux; dans cette opinion, on devrait restreindre son application à la matière des actions réelles, et l'écarter toutes les fois qu'il existe entre les parties un rapport d'obligation »⁽⁷³⁾.

Par conséquent, ces auteurs refusent l'extension de l'application de l'article 555 aux tiers détenteurs, parce que leur situation repose sur un rapport d'obligation. A ce point de vue, ils se rapprochent des principes soutenus par les partisans du premier système. Cependant, contrairement à ces derniers qui interprètent strictement les textes, les auteurs qui nous intéressent, « après avoir décidé que la loi, en parlant de *tiers* n'entend uniquement que le possesseur évincé par une action réelle, appliquent ensuite, par analogie, la disposition principale de l'article 555 à ceux qui sont tenus envers le propriétaire par un rapport obligatoire dérivant d'un bail »⁽⁷⁴⁾.

(69) *Op. cit.*, t. II, § 204, p. 396.

(70) *Op. cit.*, nos 372 et 373.

(71) *Op. cit.*, n° 275.

(72) *Op. cit.*, t. I, p. 863.

(73) Planiol, Ripert et Picard, *loc. cit.*

(74) Planiol, Ripert et Picard, *loc. cit.*

D. — *Interprétation jurisprudentielle.*

Cette question ne sera pas traitée ici; elle fera l'objet de notre troisième partie.

Nous avons estimé devoir faire ainsi, afin de pouvoir lui donner tout le développement nécessaire; cette évolution jurisprudentielle offrant un très grand intérêt aussi bien théorique que pratique.

TROISIÈME PARTIE

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DE LA JURISPRUDENCE EN MATIÈRE D'ACCESSION ARTIFICIELLE IMMOBILIÈRE

CHAPITRE PREMIER

L'ÉVOLUTION DE LA JURISPRUDENCE RELATIVEMENT AUX CONSTRUCTIONS ÉLEVÉES PAR UN DÉTENTEUR PRÉCAIRE

Pour avoir une vue d'ensemble aussi complète que possible sur l'interprétation faite par la jurisprudence, relativement aux constructions élevées par un détenteur précaire, nous allons diviser les cas d'espèce en deux catégories :

Le propriétaire du sol peut-il exiger l'enlèvement des constructions ou leur conservation, en invoquant l'application du droit d'accession à son profit ?

A quel moment le propriétaire du sol devient-il propriétaire des constructions élevées sur son terrain par un détenteur précaire ?

Nous étudierons ces deux questions en faisant d'abord un exposé purement descriptif des principaux arrêts de la

jurisprudence les concernant. Puis, en second lieu, nous formulerons les diverses observations qui nous semblent découler de ces arrêts.

SECTION PREMIERE

Exposé descriptif de la jurisprudence.

§ 1. — LE PROPRIÉTAIRE DU SOL PEUT-IL EXIGER L'ENLÈVEMENT DES CONSTRUCTIONS OU LEUR CONSERVATION EN INVOQUANT L'APPLICATION DU DROIT D'ACCESSION A SON PROFIT ?

C'est en 1849 que, pour la première fois, une question de ce genre fut posée à la Cour de cassation. Un sieur Lefranc, acquéreur d'une usine, se voyait intenter une action par les héritiers du sieur Dubail, précédent locataire, pour qu'il paie l'évaluation actuelle de la prisée des installations faites par Dubail, fixée à 28.474 francs, alors que la prisée qui se trouvait au moment de l'entrée en jouissance de Dubail s'élevait seulement à 5.000 francs. L'ancien propriétaire, loin de consentir à retenir les nouveaux ouvrages, avait déclaré qu'il entendait les laisser à la charge des héritiers de son locataire. Lefranc concluait à ce que les héritiers Dubail fussent tenus de faire enlever tous les nouveaux ouvrages, et il offrait de régler le prix de ce qui lui serait présenté de l'ancienne installation.

Le Tribunal de Corbeil, dans un jugement du 17 avril 1845, avait repoussé la demande de Lefranc, en refusant d'appliquer, en cette cause, l'article 555, et avait conclu que Lefranc « vue l'obligation du propriétaire de reprendre la prisée à l'échéance du bail », était tenu de « reprendre la prisée dans l'état où elle s'est trouvée à l'échéance du bail ». Sur appel, la Cour de Paris confirme, le 21 mars 1848, en adoptant les motifs des premiers juges.

Sur pourvoi de Lefranc, pour violation des articles 555, 1730 et 1734 du Code civil, la Cour de cassation, après déli-

bération en Chambre du conseil, casse l'arrêt de la Cour de Paris par son arrêt du 3 janvier 1849 (S., 49. 1. 95). Elle donne droit à Lefranc d'exiger l'enlèvement des installations faites par Dubail, en faisant une application conjointe des articles 555 d'une part, et 1730 et 1734 d'autre part, qui obligent le locataire à remettre, à la fin du bail, les lieux en l'état où il les avait reçus ⁽¹⁾.

(1) La Cour; — Vu les articles 555, 1730 et 1734 du Code civil; — Attendu que, d'après l'article 555 précité, le tiers qui a fait des constructions et ouvrages sur la propriété d'autrui est obligé de les supprimer à ses frais si le propriétaire ne veut pas les retenir; — que le locataire n'est pas affranchi par la loi de cette obligation, qui, au contraire, ressort spécialement pour lui des articles 1730 et 1734 du Code civil; — qu'en effet, par cela seul qu'il est, en vertu desdits articles, tenu de rendre les lieux en bon état de réparations locatives et tels qu'il les a reçus, il ne peut y faire des changements par suite desquels il rendrait autre chose que ce qui lui a été loué...; — Attendu qu'en admettant que l'interprétation du bail par l'usage allégué..., il en résulterait seulement que le preneur aurait droit au remboursement de la valeur de la prisee par lui reçue, et même des réparations reconnues nécessaires qu'il y aurait faites, mais non que le propriétaire fût obligé de payer ou faire payer... la valeur d'une chose tout autre que celle qu'il était tenu de reprendre ou faire reprendre...; — Que la propriété de la prisee, telle qu'elle a été transmise au locataire, est assujettie à la condition qu'il laissera à la fin du bail cette prisee et non une prisee d'une nature toute différente...; — Que d'après les principes qui régissent ce contrat (de louage), le preneur ne peut faire acte de propriété sur les lieux loués et doit les rendre tels qu'il les a reçus; que, par conséquent, les ouvrages et constructions par lui effectués, lorsqu'ils ne sont pas reconnus nécessaires pour l'exploitation de la chose louée, restent à ses risques et périls...; — Attendu que, la déclaration dudit arrêt que les travaux ont été faits au vu et au su des propriétaires, qui, loin de s'opposer à leur exécution, les auraient autorisés par leur silence, ne peut créer à la charge du demandeur une obligation qui ne résulte pas de la loi, et qui, si on la fondait sur la convention, devrait être légalement prouvée; — Attendu qu'aucune loi n'exige que, sous peine de perdre le droit consacré en leur faveur par l'article 555 du Code civil, les propriétaires s'opposent par des actes formels à l'exécution des ouvrages faits sur leurs propriétés par des tiers, ouvrages qu'ils ont pu laisser faire aux risques et périls de ceux-ci; — Attendu, en fait, que loin de consentir à retenir les ouvrages et les constructions dont il s'agit, le demandeur a expressément déclaré qu'il entendait les laisser à la charge des défendeurs; que cependant l'arrêt attaqué a confirmé le jugement qui avait condamné ledit demandeur à reprendre les ouvrages et constructions et à en payer la valeur, fixée

Deux ans plus tard, la Cour de cassation allait avoir à se prononcer d'une manière plus directe sur l'application de l'article 553. En effet, dans l'arrêt Périer du 1^{er} juillet 1834 (D., 51. 4. 249, S., 51. 4. 283) elle avait à se prononcer sur une question plus délicate : le propriétaire peut-il conserver sans indemnité les constructions faites par son locataire, en dehors des stipulations du bail ?

Les faits de la cause étaient ceux-ci : Mme Vve Périer et ses enfants avaient loué, par un bail de vingt ans, un immeuble au sieur Daure. Il était convenu que les constructions qui seraient élevées sur ce terrain par Daure, avec contribution des Périer, jusqu'à une certaine somme, appartiendraient sans indemnité, à l'expiration du bail, aux Périer. Des augmentations, non prévues dans le contrat de bail, consistant en étages contenant des appartements de rapport, furent ensuite faites sur ces constructions premières. Les loyers ayant cessé d'être payés à la fin de 1847, Périer demanda à être déclaré, en vertu des principes de l'accession, purement et simplement propriétaire des constructions incorporées à sa propriété.

Le Tribunal de la Seine, dans son jugement du 21 août 1850, soumit le propriétaire à l'alternative ou de laisser enlever les nouveaux étages par leur constructeur, ou à en payer la valeur actuelle.

Sur appel de Périer, la Cour de Paris confirma ce jugement dans son arrêt du 2 janvier 1851, mais infirme, sur un appel incident des constructeurs, les dispositions du jugement concernant l'évaluation de l'indemnité due au cas de conservation des constructions, et décide que cette indemnité doit être calculée, non d'après la plus-value, mais d'après la valeur des matériaux et du prix de la main-

à 28.474 francs; qu'en jugeant ainsi, l'arrêt attaqué a faussement appliqué l'article 1160 et expressément violé les articles 553, 1730 et 1734; — ...
Cause

d'œuvre : « considérant, porte l'arrêt, que, par application à la cause de l'article 555, Périer, en optant pour la conservation des constructions, doit tenir compte aux locataires des matériaux et de la main-d'œuvre. »

La Chambre des requêtes rejeta le pourvoi formé par Périer pour fausse application de l'article 555. Nous reproduisons en note cet arrêt⁽²⁾ des plus importants en notre matière, car, mieux que l'arrêt du 3 janvier 1849, il prouve l'application faite par la Cour de cassation des principes du droit d'accession, en se basant sur l'article 555, dans les cas où les constructions ont été faites par un détenteur précaire.

Contrairement à l'opinion de la plus grande partie de la doctrine, la jurisprudence étend le domaine d'application

(2) La Cour; — Sur la première branche du premier moyen tiré de la fausse application de l'article 555 du Code civil : — Attendu qu'aux termes des articles 1730 et 1731 du Code civil, le preneur est tenu de rendre la chose telle qu'il l'a reçue; — Que, par suite du principe absolu consacré par ces articles, le bailleur peut exiger du preneur l'enlèvement de toutes les constructions et augmentations qu'il a faites sans son consentement; qu'ainsi Périer aurait eu le droit d'exiger la suppression de toutes les constructions élevées par Hocquart et Drake et le rétablissement des lieux, conformément à l'état descriptif dressé entre les deux parties; — Attendu que l'article 555 prévoyant le cas où des constructions et ouvrages ont été faits, par un tiers et avec ses matériaux, sur le terrain d'autrui, donne au propriétaire du fonds l'option de forcer ce tiers à les enlever ou de les conserver, en remboursant la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre; — Attendu que les dispositions de cet article sont applicables au locataire, qui est un véritable tiers à l'égard du propriétaire, lorsqu'il a fait des constructions sur le terrain de ce dernier, sans son consentement et en dehors des stipulations de son bail; — qu'en vertu du principe des articles 1730 et 1731, le bailleur peut bien exiger l'enlèvement des ouvrages, s'il ne veut pas les retenir, mais que s'il préfère les conserver, il doit, aux termes de l'article 555, en rembourser la valeur au locataire; ...; — Attendu qu'en donnant à Périer l'option d'exiger l'enlèvement des constructions et augmentations faites par Hocquart et Drake, avec réserve de tous ses droits à fin d'indemnité, à raison des travaux de rétablissement, ou de conserver ces constructions, à la charge de tenir compte au locataire du prix des matériaux et de la main-d'œuvre, l'arrêt attaqué, loin d'avoir violé les articles 555 et 559 du Code civil, en a fait une juste application; — ... Rejette.

de l'article 535, et considère qu'il a une portée générale. D'après elle, toute la première partie de l'article 535 est conçue en termes généraux, le mot tiers comprend tous ceux qui, n'étant pas propriétaires du fond, y ont fait des constructions. C'est bien ce qu'il ressort des termes de l'arrêt que nous sommes en train d'exposer : « Attendu, dit-il, que les dispositions de cet article sont applicables au locataire qui est un véritable tiers à l'égard du propriétaire, lorsqu'il a fait des constructions sur le terrain de ce dernier sans son consentement et en dehors des stipulations de son bail. »

Toujours d'après la jurisprudence, seule la fin du texte formée par la phrase additionnelle qu'on inséra au dernier moment, vise uniquement *le tiers évincé* dans une action en revendication, c'est-à-dire quelqu'un qui possédait à titre de propriétaire.

Si l'on veut chercher la justification de l'application faite par la jurisprudence de l'article 535 aux détenteurs précaires, il semble qu'elle existe dans ce fait qu'il n'y avait pas d'autre texte dans le Code civil qui permettait au propriétaire de garder les constructions élevées par son locataire et qui fixa les conditions de cette reprise, sans indemnité ou avec indemnité. Pour toutes ces questions de constructions élevées sur le terrain d'autrui, l'article 535 paraissait comme donnant une solution parfaitement équitable puisqu'il permettait au constructeur de percevoir une indemnité toutes les fois que le propriétaire du sol conservait les bâtiments. Edictant ce principe d'indemnité, il est en quelque sorte une application de la règle fondamentale que nul ne doit s'enrichir injustement aux dépens d'autrui.

Ainsi que nous l'avons dit plus haut, dans la citation de l'arrêt Périer du 1^{er} juillet 1851, la jurisprudence, cependant, fait une distinction quant à l'application de l'article 535, suivant que les constructions ont été faites sans le consentement du propriétaire et en dehors des stipula-

tions du bail, ou que les constructions ont été élevées en exécution d'une stipulation du bail.

La Cour de cassation n'applique directement et impérativement l'article 555 que dans les cas ressortissant à la première hypothèse. Elle pose nettement son opinion sur ce point, dans l'arrêt *Département de Constantine* du 18 février 1896 (D., 96. 1. 240; S., 97. 1. 36) : « Mais attendu, dit cet arrêt, que l'article 555, d'après son texte même, régit uniquement le cas où des constructions ont été sur un immeuble élevées par un *tiers* c'est-à-dire par une personne qui, envers le propriétaire du sol, n'était pas obligée conventionnellement à construire. »⁽³⁾.

Lorsque les constructions ont été élevées, en exécution d'un contrat de bail « ... l'article 555 est inapplicable ... le litige est, dans ce cas, régi par le contrat lui-même, loi des parties »⁽⁴⁾.

Par une stricte interprétation des textes, la Cour de cassation fit rentrer, dans l'hypothèse où les constructions ont été faites sans le consentement du propriétaire et en dehors des stipulations du bail, le détenteur précaire qui construit, dans la catégorie des constructeurs régis par les deux premiers alinéas de l'article 555, c'est-à-dire qu'elle lui reconnût la situation de constructeur de mauvaise foi, et refusa catégoriquement l'application à son profit de la disposition finale de l'article 555 qui aurait écarté l'obligation pour le constructeur de détruire, sur la demande du propriétaire.

L'arrêt Bonnat (Req., 7 janv. 1870, D., 70. 1. 193; S.,

(3) V. aussi Arrêt *Périer*, 1^{er} juillet 1881, précité; Arrêt *Saint-Pierre et Miquelon*, Req. 7 mai 1893, D., 93. 1. 319, S., 97. 1. 35; Arrêt *d'Aligny*, Req. 7 juillet 1912, D., 14. 1. 28, S., 15. 1. 105.

(4) Arrêt *Saint-Pierre et Miquelon* du 7 mai 1893, précité. V. aussi l'arrêt *Dechaney*, Req., 1^{er} août 1839, D., 59. 1. 353, S., 60. 1. 67; Arrêt *d'Aligny* du 7 juillet 1912, précité, et Arrêt *Colineau*, Civ., 14 déc. 1921, D., 25. 1. 111.

71. 1. 57), relatif à cette question, est ainsi conçu : « La Cour; — Attendu qu'aux termes de l'article 555 du Code civil, le preneur a le droit d'obliger le tiers qui a fait des constructions sur son fonds à les enlever; — Attendu que si, par exception, le paragraphe 3 du même article dispose que le propriétaire ne peut demander la suppression des constructions faites par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits; — Attendu sa bonne foi, cette exception n'est pas applicable au preneur sans bail écrit, qui est expulsé par un acquéreur, aux termes de l'article 1750 du Code civil; — que le preneur expulsé par l'acquéreur ne possède pas l'immeuble comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices, et ne peut dès lors, être considéré comme le tiers évincé dont parle l'article 555 dans son paragraphe 3; ... »

Cependant, malgré ces principes nettement posés, d'une part, que l'article 555 ne s'applique que dans les cas où il n'y a pas entre les parties une convention relative au droit pour le locataire de construire, et, d'autre part, que le locataire qui construit est toujours et nécessairement assimilé au constructeur de mauvaise foi des paragraphes 1 et 2 de l'article 555; la jurisprudence fit une brusque volte-face dans l'arrêt *d'Aligny* ⁽⁵⁾ où elle décida, d'abord, que l'article 555 est applicable dans les cas où les contrats, qui donnent le droit au constructeur d'élever des constructions, sont muets sur la détermination de l'indemnité due au locataire en cas de reprise des ouvrages par le propriétaire; puis, que rien ne s'oppose alors à ce que le locataire soit traité comme un possesseur de bonne foi.

Après avoir consigné en note, d'après le recueil Sirey, les faits significatifs ⁽⁶⁾ qui donnèrent lieu à l'arrêt *d'Aligny*,

(5) Req., 15 juillet 1912, précité.

(6) « A la suite de la fermeture de l'établissement des Ursulines de Dôle, en vertu de la loi du 7 juillet 1904, le bail de l'immeuble dans lequel était

nous estimons devoir reproduire cet arrêt de cassation dans son intégralité. L'importance doctrinale et pratique, à la

installé cet établissement a été résilié. La Congrégation, au cours du bail, avait construit des bâtiments importants. Un jugement du Tribunal de Dôle, du 21 juin 1907, a commis des experts à l'effet de déterminer, d'une part, le coût des constructions, d'autre part, la plus-value qu'elles avaient procurée à l'immeuble. Les experts ont fixé le prix de revient des constructions à 124.058 francs, et la plus-value à une somme moindre. Lorsque l'affaire est revenue devant le Tribunal, à la suite de cette expertise, l'Administration des Domaines, substituée au liquidateur de la Congrégation des Ursulines, a demandé le paiement de la somme de 124.058 francs. Les consorts d'Aligny, propriétaires de l'immeuble, ont soutenu, à titre principal, que l'article 553, § 3, du Code civil, n'était pas applicable dans l'espèce, et que la situation des parties se trouvait régie uniquement par les stipulations des baux qui avaient été passés. A titre subsidiaire, ils ont ajouté qu'au cas où l'application de l'article 553, § 3, serait admise, ils avaient, aux termes mêmes de la disposition finale de ce texte, « le choix » ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à la plus-value du fonds » et qu'ils optaient pour le remboursement de cette plus-value. »

Le 8 juin 1910, jugement du Tribunal de Dôle, ainsi conçu : « Le Tribunal; — Attendu que l'Administration invoque les termes de l'article 553 du Code civil et soutient que les deux premiers paragraphes de cet article sont seuls applicables en l'espèce, le dernier paragraphe ne pouvant concerner le locataire; — que les consorts d'Aligny repoussent ces conclusions en se référant à la clause du bail; — Attendu, et sans qu'il soit nécessaire de pousser plus loin cette analyse, que la tâche du juge est ici de déterminer d'abord la portée de la clause du bail invoquée, ensuite de rechercher si les Ursulines locataires peuvent ou non être assimilées au possesseur de bonne foi, et, au cas où il en serait ainsi, quelle plus-value peut être équitablement assignée à l'immeuble, en suite des travaux exécutés par les locataires; — Sur l'interprétation de la clause du bail : — Attendu que c'est dans l'interprétation des clauses des deux baux passés entre Picot d'Aligny et la dame Grillot, supérieur des Ursulines, le 28 avril 1892, enregistré, et entre les mêmes propriétaires et la dame Pélissard, supérieure des mêmes Ursulines, le 1^{er} mai 1898, que doit être recherchée la commune intention des parties; que ces deux baux, l'un pour le loyer de 4.800 francs, l'autre pour le loyer de 3.800 francs, contiennent la même clause, rédigée en des termes identiques ainsi conçus : « M. d'Aligny accorde à Mad. Grillot, supérieure, ou à sa remplaçante, la faculté de » faire dans ledit immeuble tous les changements et réparations qu'elle » jugera nécessaires pour les besoins de la communauté, moyennant qu'ils » seront à sa charge »; — Attendu qu'il est probable qu'en concédant pour un loyer inférieur à la valeur réelle un immeuble aussi important, d'Aligny a voulu s'associer dans une certaine mesure à l'œuvre des Ursulines; qu'en même temps, leur livrant à bail des constructions insuffisantes comme locaux et en plusieurs endroits en assez mauvais état, il a dû nettement

fois, de cette décision est considérable et servira de base à notre discussion ultérieure.

comprendre que la Congrégation aurait à les aménager pour l'enseignement; qu'elles feraient non seulement des réparations utiles d'entretien qui compenseraient largement peut-être la faiblesse du chiffre du loyer, mais aussi de nombreuses dépenses d'agrandissement et de mise en état par « changement », ainsi qu'en témoigne ce mot inscrit intentionnellement; — Attendu qu'il s'est désintéressé de ces « changements », les laissant entièrement à l'initiative de la Congrégation, représentée par sa supérieure, et qu'il est raisonnable de penser que, sans doute, à ce moment, l'idée qu'il devait un jour avoir à reprendre cet immeuble par la disparition des Ursulines ne s'est pas présentée à l'esprit des parties contractantes à l'époque du contrat; — Attendu que la Congrégation s'est trouvée entraînée à dépasser, sans aucun doute, les prévisions du bailleur, le jour où elle a élevé un corps de bâtiment d'un étage et construit, au lieu où s'élevaient des écuries et des remises, une construction neuve à l'usage de salles d'école, à opérer, en réalité, la réfection de certaines parties de l'immeuble et non des moindres; — Attendu que ces constructions neuves, les parties auraient pu stipuler qu'elles appartiendraient au propriétaire, sans indemnité pour le locataire; qu'elles ne l'ont pas fait, n'ayant sans doute ni prévu l'avenir, ni eu l'intention de le prévoir; qu'à raison de ce silence, elles se trouvent, pour une part au moins, sous le régime du droit commun, auquel elles n'ont pas dérogé, comme il leur eût été loisible de le faire; que ce point est constant, quelles que soient d'ailleurs les considérations qui ont dicté leur abstention; — Attendu que les mots « à sa charge » ne règlent que la question des faits, et celle par exemple, éventuelle de telles augmentations d'impôts pouvant résulter de ces transformations; que le bail est muet sur la question de savoir à qui appartiendra la propriété des nouvelles constructions et sur l'indemnité qui pourrait être due; qu'avant la fin du bail, le bailleur s'est approprié les travaux exécutés par le preneur, en louant l'immeuble, ainsi embelli et transformé, à un nouveau locataire; — Attendu que cela est d'autant plus évident que, dans le bail subséquent, la même clause a été encore reproduite, et ce à une époque où les événements postérieurs pouvaient être envisagés comme une menace; — Attendu qu'en toute hypothèse, les constructions neuves aussi bien que les réparations ont toujours été faites avec le consentement, tacite ici, implicitement formulé là, mais toujours avec le consentement des d'Aligny;

» Sur la bonne foi : — Attendu que, lorsque de pareilles conventions sont intervenues entre bailleurs et preneurs, réglant, sinon formellement, au moins implicitement, les droits respectifs des parties, il appartient au juge saisi de les interpréter; qu'ici le locataire est dans les conditions du possesseur de bonne foi; que les circonstances qui viennent d'être rappelées ne permettent pas de l'envisager autrement, puisque les Ursulines, louant de d'Aligny, pour un objet déterminé qui était l'enseignement, avaient stipulé le droit d'aménager un collège, pour le but qu'elles poursuivaient, mais à leurs frais, et qu'aucune distinction n'est à faire, quant

L'arrêt est ainsi conçu : « La Cour; — Sur le moyen unique; — Attendu que par deux baux des 28 avril 1892 et 1^{er} mai 1898, Picot d'Aligny, auteur des défendeurs éventuels, a donné en location à la Congrégation autorisée des Ursulines de Dôle, représentée par sa supérieure, un vaste immeuble sis à Dôle, pour l'établissement d'un pensionnat de jeunes filles; qu'il était stipulé dans lesdits baux que d'Aligny accorde à Mme Guillot, supérieure, ou à sa remplaçante, la faculté de faire dans ledit immeuble tous les changements et réparations qu'elle jugera nécessaires pour les besoins de la communauté, moyennant qu'ils seront à sa charge; — Attendu qu'il est constaté par l'arrêt attaqué que, tant en exécution de cette convention expresse qu'avec l'assentiment de d'Aligny, les dames Ursulines ont fait

à la date des travaux, avant ou après la passation du bail, ces travaux ayant été exécutés sous l'empire d'une convention tacite ou expresse, mais toujours au vu et au su de d'Aligny; — Attendu que le contrat tacite ainsi intervenu autorisait les Ursulines à jouir des constructions dans un bail qui était, sinon indéfini, au moins conclu pour un très long temps; qu'elles sont aujourd'hui en droit de demander au bailleur le remboursement de la plus-value procurée à l'immeuble par ces travaux; que cette application du droit commun est contenue dans ce principe que « nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui » et que d'Aligny, dans la circonstance, ne peut, ne l'ayant point stipulé, prendre possession d'un immeuble dont la valeur est augmentée sans en tenir compte à ses précédents locataires, aujourd'hui représentés par le liquidateur, vicissitude qui ne saurait altérer les rapports légaux établis entre les contractants;

» Sur la plus-value et sa détermination : — ... (sans intérêt).

» Par ces motifs, etc... »

Sur appel de l'Administration des Domaines, la Cour de Besançon a rendu, le 21 février 1914, un arrêt confirmant, par adoption de motifs, la décision des premiers juges.

Pourvoi en cassation par l'Administration des Domaines. — *Moyen unique* : Violation des articles 533, 1730 et 1731 du Code civil, et 7 de la Loi du 20 avril 1810, en ce que l'arrêt attaqué, assimilant à tort un locataire à un possesseur de bonne foi évincé, reconnaît au propriétaire, qui a opté en fin de bail pour la conservation des constructions élevées par le locataire sur les lieux loués, le droit de ne lui rembourser qu'une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, au lieu de le condamner au « remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir ».

dans l'immeuble, en vue de l'approprier à sa destination, prévue par les parties contractantes, de nombreux changements et édifié des constructions neuves, dont le coût, tant pour la valeur des matériaux que pour le prix de la main-d'œuvre, s'est élevé à la somme non contestée de 124.058 fr. 58, dont l'Administration des Domaines, séquestre des biens de la Congrégation, dissoute en exécution de la loi du 7 juillet 1904, demande le remboursement intégral aux consorts d'Aligny, devenus, par droit d'accession, propriétaire des ouvrages faits et des constructions élevées sur ce fonds; — Attendu qu'appelée à interpréter les conventions des 28 avril 1892 et 1^{er} mai 1898, lesquelles n'avaient point expressément réglé les conventions de reprise par le bailleur des ouvrages faits par le locataire en exécution des prévisions du contrat, la Cour de Besançon a pu, en se fondant sur un ensemble de circonstances et notamment sur l'objet et le but de la location, la durée des baux, le prix réduit des loyers, dire que, dans l'intérêt des parties, la Congrégation locataire se trouvait au regard du bailleur, dans les conditions d'un constructeur de bonne foi, au regard du propriétaire du fonds, qui, tenu de conserver les ouvrages, a le choix de rembourser au constructeur soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre; que cette interprétation du contrat ainsi que l'appréciation de la volonté des parties contractantes rentraient dans le pouvoir souverain des juges du fond; — d'où il suit qu'en condamnant le propriétaire à rembourser au constructeur non la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, mais une somme égale à celle dont le fonds avait augmenté de valeur, l'arrêt attaqué, qui est complètement motivé, n'a ni violé, ni faussement appliqué les textes visés au pourvoi; — ... Rejette. »

Nous n'avons pas ici à discuter l'arrêt *d'Aligny*, puisque nous nous en tenons, pour l'instant, à un point de vue

purement descriptif. Nous enregistrons seulement les motifs invoqués par la Cour de cassation pour justifier son arrêt.

Ce ne fut pas le dernier changement de l'opinion de la jurisprudence sur cette question de l'application de l'article 555 aux détenteurs précaires, car si nous nous reportons à un arrêt de la Cour d'Aix, à l'arrêt *Bellon* du 1^{er} mars 1923 (*Gaz. Pal.*, 5 mai 1923), nous voyons se formuler une opinion jurisprudentielle qui tend à rien moins qu'à s'opposer à la jurisprudence constante de la Cour de cassation et à refuser l'application de l'article 555 aux détenteurs précaires.

Pour cet arrêt, vu l'intérêt qu'il présente, nous allons comme pour l'arrêt *d'Aligny* donner d'abord en note l'exposé des faits et le jugement du Tribunal civil de Marseille d'après la *Gazette du Palais* ⁽⁷⁾, et citer ensuite l'arrêt de la Cour d'Aix.

(7) Le Tribunal civil de Marseille avait, le 27 janvier 1922, rendu le jugement suivant : « Attendu que les époux de Villechaize, propriétaires d'un immeuble sis à Marseille, 43, rue Bernard-du-Bois, en ont loué le rez-de-chaussée, depuis fort longtemps, par eux-mêmes ou par leurs auteurs, à Bellon et C^{ie}, fabricants de savons, qui y firent édifier à leur frais, en 1881, deux hangars, en vue de leur exploitation industrielle et commerciale. » En 1913, les demandeurs de Villechaize avaient fait assurer ces deux hangars aux Compagnies d'assurances Le Nord et La France, pour une valeur de 150.000 francs; ces annexes ont été partiellement détruites le 1^{er} septembre 1918; les experts fixent le montant des dommages à 10.814 francs; que les Compagnies d'assurances, auxquelles les époux de Villechaize demandent aujourd'hui le paiement de cette somme, ont appelé en garantie les locataires Bellon et C^{ie}, responsables vis-à-vis d'elles, à raison du risque locatif leur incombant, aux termes des articles 1733 et 1734 du Code civil. « Attendu que Bellon et C^{ie} résistent à cet appel en garantie, se prétendant propriétaires, pendant la durée de leur bail, qui n'a pris fin que le 29 septembre 1919 des immeubles sinistrés; — Attendu, en droit, que les constructions élevées par le preneur sur le terrain loué appartiennent en principe au propriétaire du sol, en vertu du droit d'accession posé dans le Code civil (art. 546 et 551) et qui n'est que la reproduction de la maxime du Droit romain « *Superficies solo cedit* »; qu'il n'en serait autrement que s'il résultait des circonstances, et spécialement des clauses du contrat de bail, que le propriétaire a renoncé au droit d'accession et reconnu au locataire la propriété des constructions par lui édifiées ou à édifier à ses frais; — Attendu qu'en l'espèce, les baux successivement inter-

L'arrêt de la Cour d'Aix, du 1^{er} mars 1923, est ainsi conçu : « La Cour; — ... Attendu que leur solution est subordonnée à la question de savoir qui, de Bellon et C^{ie} ou de Villechaize, était propriétaire des hangars lors de l'incendie; qu'en effet, si c'était de Villechaize, les compagnies d'assurances auxquelles ce dernier les avait assurés devraient lui payer le montant du dommage, sauf à être relevées et garanties par Bellon et C^{ie}, locataire responsable de l'incendie, aux termes de l'article 1733 du Code civil; si, au contraire, c'était Bellon et C^{ie}, de Villechaize, sans droit sur l'immeuble incendié, ne serait pas fondé à réclamer aux compagnies, ses assurances, le montant du sinistre; — Attendu que, pour établir son droit de propriété sur ledit hangar, de Villechaize invoque la maxime « *Superficies solo cedit* » et l'article 555 du Code civil, § 1^{er}, aux termes duquel « lorsque les plantations, constructions et » ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux,

venus entre les parties sont muets à ce sujet; que, tout au contraire, de Villechaize, en assurant les hangars édifiés par Bellon et C^{ie}, a manifesté sa volonté de profiter de ces constructions par droit d'accession; ...; — Attendu que, vainement Bellon et C^{ie} font-ils remarquer que l'article 1730 ne les obligeait à rendre en fin de bail l'immeuble que dans l'état où ils l'avaient reçu, c'est-à-dire, au besoin, après en avoir fait disparaître la construction litigieuse; en effet, cet arrêt ne statue que pour le cas où rien n'a été incorporé au sol, qu'il ne vise pas l'hypothèse où des constructions ont été élevées par le preneur et n'apporte pas dérogation aux règles des articles 551 et 555 du Code civil; — Attendu que s'il est reconnu d'une façon générale que le bailleur a le droit, en fin de contrat, ou de retenir les constructions édifiées ou d'obliger le défendeur à les enlever, lorsque la convention n'a rien stipulé à ce sujet, il n'en est pas moins vrai que le bailleur peut réaliser son option pendant la durée du bail : ce que les demandeurs ont fait, en l'espèce, en se comportant comme propriétaires le jour où ils ont fait assurer les hangars litigieux; — Attendu que, de leur côté, Bellon et C^{ie} se considèrent si peu comme propriétaires de ces constructions qu'ils ne les ont point fait assurer contre l'incendie, reconnaissant ainsi explicitement que ce soin incombait au propriétaire du sol, devenu par accession propriétaire desdites constructions, et qu'eux-mêmes n'avaient sur celles-ci qu'un droit de jouissance de locataire; ... Par ces motifs, condamne les Compagnies d'assurances... au montant des caux susénoncées... » Appel par Bellon et C^{ie}.

» le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir ou » d'obliger ce tiers à les enlever »; — Attendu que la question de savoir si le locataire est un tiers vis-à-vis du propriétaire du fonds loué est douteuse, si l'on considère que le bail a créé entre eux des obligations réciproques, dont les principales sont, à la charge du bailleur, de faire jouir paisiblement, le preneur pendant toute la durée du bail (art. 1719 C. civ.), et à la charge, par le preneur, de payer le prix convenu, d'user de la chose louée suivant la destination qui lui est donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention (art. 1728 C. civ.), et de la rendre telle qu'il l'a reçue (art. 1730, 1731 C. civ.), sans procurer aucun enrichissement au bailleur; — Attendu qu'en admettant qu'il soit un tiers dans le sens de l'article 555, § 1 précité, le locataire est, de plus qu'un tiers ordinaire, investi, en vertu de son bail, du droit de jouir librement et paisiblement de la chose louée; — Attendu que, pour exercer une telle jouissance, il faut qu'il puisse, pendant la durée du bail, de sa seule autorité et sous la seule condition de respecter la destination prévue au bail, faire, dans les lieux loués, les installations et les changements qu'il juge nécessaires pour les besoins de sa profession, notamment s'il est industriel ou commerçant, y placer des machines, les enlever ou les remplacer, édifier des hangars et les enlever...; — Attendu que ce droit de libre jouissance serait complètement annihilé si l'on admettait que le bailleur est devenu, en vertu du droit d'accession, propriétaire des machines, constructions et plantations, au fur et à mesure de leur incorporation, soit à l'immeuble, soit au terrain loué, et qu'il ne peut empêcher le preneur, de les enlever ou de les remplacer sans son autorisation; — Attendu qu'il n'est pas douteux, dans ces conditions, qu'à défaut de conventions contraires, le libre exercice du droit de jouissance du preneur fait obstacle, au cours du bail, au droit d'accession du propriétaire

de l'immeuble loué et que ce droit ne peut être exercé, comme le droit de rétention, qu'à la fin du bail; — Attendu que les baux successivement consentis par de Villechaize à Bellon et Cie... n'ont rien stipulé sur le mode de jouissance du locataire ni sur la propriété des installations et constructions que ce dernier ferait pendant la durée du bail; qu'il y est simplement fait mention de la profession...; — Attendu qu'en installant une fabrique de savons et des hangars, qui en sont l'annexe nécessaire, Bellon et Cie ont usé des locaux loués en conformité du bail; que de Villechaize et ses auteurs ont reconnu, puisque, non seulement ils n'ont pas protesté contre ce mode de jouissance, mais qu'ils ont renouvelé le bail depuis le fonctionnement de cette fabrique; — Attendu que le hangar construit par Bellon et Cie dans la cour de l'immeuble loué, ayant été incendié le 1^{er} septembre 1918, c'est-à-dire au cours du bail, qui n'a pris fin que le 29 septembre 1919, n'a pas cessé d'être la propriété de ces derniers et qu'il a péri ou a été endommagé pour leur compte; — Attendu que de Villechaize allègue vainement qu'il a fait acte de propriétaire sur ce hangar en l'assurant, comme la maison dont il est une annexe, aux deux compagnies d'assurances précitées; — Attendu en effet, qu'il n'a pu se créer subrepticement un droit de propriété et qu'il n'établit pas, ni offre de prouver qu'il a contracté cette assurance avec le consentement exprès ou tacite de Bellon et Cie, qu'au surplus, ces derniers, ... ont revendiqué la propriété des hangars sinistrés, en ajoutant que de Villechaize n'avait le droit de rien leur réclamer avant l'expiration de leur bail; — Attendu que, par suite, l'action de de Villechaize en paiement du dommage causé au hangar construit par Bellon et Cie n'est pas justifiée; et qu'il doit être condamné ...; — Réforme le jugement; ... »

§ 2. — A QUEL MOMENT LE PROPRIÉTAIRE DU SOL DEVIENT-IL PROPRIÉTAIRE DES CONSTRUCTIONS ÉLEVÉES SUR SON TERRAIN PAR UN DÉTENTEUR PRÉCAIRE ?

La Cour de cassation, après avoir adopté nettement le principe de l'application du droit d'accession, représenté par l'article 553 du Code civil, aux détenteurs précaires, se trouva, dans la suite, devant des cas d'espèce où la question suivante s'est présentée : puisque le droit d'accession intervient dans le cas de ces constructions, le propriétaire du sol, en vertu de l'article 551 du Code civil, est-il propriétaire des constructions élevées par le détenteur précaire pendant la durée du bail ?

Nous devons constater qu'il règne une certaine confusion dans la jurisprudence à cet égard, plusieurs arrêts se contredisent nettement.

D'abord, la jurisprudence, par l'arrêt *Colineau* (Civ., 14 déc. 1921, D., 25. 1. 111)⁽⁸⁾, reconnaissait aux parties

(8) La Cour; — ... Attendu que l'arrêt déclare (ce qui suit est en réalité le texte du jugement de Paris du 27 mars 1917, mais en droit celui de l'arrêt de Cassation puisque les motifs du jugement sont adoptés) qu'en vertu du droit d'accession édicté par les articles 546 et 551 et suivants du Code civil, le propriétaire du sol devient immédiatement propriétaire, par le seul fait de leur incorporation, de toutes les constructions élevées par des tiers; que cette règle, d'une portée générale, s'applique notamment au locataire pour les constructions édifiées sur le terrain à lui loué; qu'il ne peut, dès lors, prétendre, à la fin du bail, qu'au paiement d'une indemnité purement mobilière représentant la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre; que la clause du bail contient une dérogation au droit commun, mais qu'elle n'apparaît que comme une renonciation par le bailleur à se prévaloir pendant la durée du bail de son droit d'accession sur les constructions édifiées par le preneur; qu'à l'échéance du bail, ce droit opérant avec toutes ses conséquences légales, les constructions que le locataire s'était interdit d'enlever sont devenues *hic et nunc*, par l'effet de la loi, la propriété des ayants droit du bailleur, sous l'obligation de verser la somme représentant leur valeur déterminée conformément à la stipulation du bail; que, dès lors, on ne peut voir dans cette somme qu'une indemnité, non un prix de vente; que n'ayant qu'un simple droit de créance, *Colineau* ne peut être préféré aux autres créanciers hypothécaires de ses

le droit de se prononcer dans le bail sur cette question. Le bailleur peut renoncer à son droit d'accession (Arrêt de la *Compagnie d'assurances « La Confiance »*, Req. 27 juin 1893, S., 94. 1. 43⁽⁹⁾; Arrêt *Colineau*, précité; Arrêt *Plousey*, Req., 22 nov. 1922, S., 23. 1. 121)⁽¹⁰⁾ et s'engager à reprendre les constructions à la fin du bail à des conditions déterminées (Arrêt *Colineau*, précité; Dijon, 11 janv. 1926, *Gaz. Pal.*, 12 avril 1926; Trib. civ. Seine, 25 nov. 1926, *Gaz. Pal.*, 3 févr. 1927).

Mais lorsque le bail ne contient aucune clause relative à la reprise des constructions faites pendant la durée du bail, ou relative aux constructions élevées sans le consentement du propriétaire ou en dehors des stipulations du bail, la jurisprudence a émis toute une série d'arrêts contradictoires.

En effet, d'une part, la Cour de cassation déclare implicitement que le preneur doit être considéré comme propriétaire de ses constructions pendant toute la durée du bail, et interdit au propriétaire du sol de faire acte de propriétaire

débiteurs, dont les droits sur l'immeuble ont pris naissance après l'expiration du bail, c'est-à-dire alors que l'accession s'était réalisée, et qui sont bénéficiaires d'inscriptions antérieures à la sienne; — ... Rejette.

(9) Les dispositions de l'arrêt du 27 juin 1893, d'après le *Recueil Sirey*.

Lorsqu'un bail de terrain oblige le preneur à faire édifier à ses frais des constructions sur les immeubles loués; que le bailleur, pour faciliter l'exécution de ces travaux, ouvre un crédit au preneur, que ce dernier hypothèque les immeubles au profit du bailleur en garantie de cette ouverture de crédit; que le preneur se réserve la faculté d'acquérir pour un prix déterminé les terrains loués; qu'enfin, en prévision d'événements déterminés il est stipulé qu'après une tentative infructueuse de vente publique et simultanée des constructions et du sol, les constructions seraient acquises au bailleur sans indemnité, les parties, par ces clauses, écartant l'application des articles 353 et 355 du Code civil, d'après lesquels le propriétaire d'un immeuble est également propriétaire des constructions faites sur cet immeuble

(10) « La Cour; — ... Mais attendu que, les constructions édifiées par un locataire sur un terrain à lui loué appartenant en principe au propriétaire du sol, en vertu du droit d'accession, la renonciation du propriétaire à ce droit confère au locataire la propriété de constructions de nature immobilière; ... »

sur ces constructions, pendant toute cette durée, parce que cela porterait une atteinte au libre exercice du droit de jouissance du preneur, consacré par les articles 1719, 1728, 1730 et 1731 du Code civil.

Par les arrêts *Loiseau* ⁽¹¹⁾ (Req., 22 nov. 1864, S., 65. 1. 41), et *Rossignol* ⁽¹²⁾ (Req., 7 mai 1877, D., 77. 1. 308; S., 77. 1. 297), le preneur peut disposer de ses constructions et plantations comme bon lui semble pendant toute la durée du bail, les abattre (Arrêt *Rossignol*), supprimer ou modifier les mécanismes, même adhérents au sol (Arrêt *Loiseau*).

(11) La Cour; — ... Attendu, en droit, qu'en admettant que la disposition de l'article 555 du Code Napoléon soit conciliable avec les principes spéciaux qui régissent le bail, et que le propriétaire puisse exercer dans toute sa rigueur, à l'encontre de son fermier, le droit que lui donne cet article de retenir les constructions élevées par un tiers sur son fonds, sous la seule condition de rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, ce droit ne s'ouvre pour lui qu'au jour où cesse le bail, et sur l'état de choses existant à cette époque; que, jusque-là, la jouissance qu'il a transmise à son fermier et qu'il est tenu de lui garantir ne serait ni libre ni complète, si, en invoquant un droit immédiatement acquis par lui sur les changements et les constructions qu'il a pu faire dans le but d'approprier les lieux à la destination pour laquelle ils lui ont été loués, il pouvait l'empêcher d'en disposer à son gré, durant le cours du bail, et d'y apporter des modifications que lui paraîtraient exiger ses convenances et ses intérêts; qu'ainsi entendu et appliqué, l'article 555 serait une atteinte aux droits que le fermier tient du bail et de la loi, puisque, par exemple, il serait tenu de conserver un mécanisme établi par lui pour l'exercice de son industrie, quoique l'expérience lui en ait démontré le vice ou l'insuffisance...

(12) La Cour; — Attendu que, d'après les règles du bail, et, à moins de stipulations contraires, le preneur n'est tenu, en quittant les lieux, que de les rendre dans l'état où ils étaient à son entrée en jouissance; qu'à la vérité, lorsqu'il a fait des constructions ou des plantations, le propriétaire peut, au moment où le contrat de louage touche à sa fin, s'opposer à leur enlèvement, par application de l'article 555 du Code civil, en offrant de payer la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre; mais que si le propriétaire veut retenir les additions qui ont augmenté sa chose, il doit le déclarer avant l'expiration du bail; sans quoi le preneur, qui n'est obligé par la convention qu'à rétablir l'immeuble tel qu'il l'a reçu, reste libre de disposer des ouvrages qu'il a créés, et que le bailleur, soit à dessein, soit par incurie, ne demande point à conserver; — ... Rejette.

L'arrêt *Bellon*, que nous venons de voir (note 7), aboutit au même résultat, en refusant au propriétaire le droit d'assurer les constructions faites par son locataire et de toucher le montant de l'assurance en cas d'incendie, à cause du recours, que cela entraînerait, de la compagnie d'assurances contre le locataire.

D'autre part, la Cour de cassation, elle-même, soutient, dans ses arrêts *Colineau* (V. note 8) et *Plousey* (V. note 10), que le propriétaire du sol, « en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code civil, ... devient immédiatement propriétaire, par le seul fait de leur incorporation, de toutes les constructions élevées par des tiers; que cette règle, d'une portée générale, s'applique notamment au locataire pour les constructions édifiées sur le terrain à lui loué » (Arrêt *Colineau*). L'arrêt *Plousey* ne fait que confirmer cette opinion jurisprudentielle, en déclarant que « les constructions édifiées par un locataire sur un terrain à lui loué (appartiennent) en principe au propriétaire du sol, en vertu du droit d'accession ».

De quelque manière que l'on interprète les arrêts que nous venons de citer dans ce dernier passage, il en résulte, d'une part, que les constructions appartiennent au preneur pendant toute la durée du bail, que le propriétaire ne peut exercer son droit d'accession qu'à la fin du bail, même sans clause dans le contrat à ce sujet; et, d'autre part, que le véritable propriétaire de ces constructions, si rien ne vient déroger à ce principe dans le bail, est non le preneur, mais le propriétaire du sol. Il y a là, sans aucun doute, une contradiction flagrante entre les arrêts de la Cour suprême.

D'un autre côté, nous voyons que l'arrêt de la Cour d'Aix du 1^{er} mars 1923 vient remettre en discussion cette question de savoir si l'accession artificielle immobilière, représentée par l'article 555, s'applique dans le cas des cons-

tructions qui nous intéresse, et dans l'application de l'article 555, l'arrêt *d'Aligny*, du 7 juillet 1912, vient nous montrer les difficultés qui peuvent se rencontrer dans la pratique. Cet arrêt, pour nous capital en cette matière, ne vient-il pas nous donner la preuve que la jurisprudence fait fausse route en appliquant l'article 555, avec la distinction des possesseurs de bonne foi et de mauvaise foi ? C'est ce que nous allons maintenant essayer de démontrer en faisant le commentaire de ces arrêts.

SECTION II

Commentaire des arrêts de la jurisprudence relatifs aux constructions faites par un détenteur précaire.

Sans nous prononcer maintenant sur la légitimité de l'application de l'accession, représentée par l'article 555, telle qu'elle a été faite par la jurisprudence, aux constructions élevées par un détenteur précaire, nous allons toutefois commenter le moyen employé par la jurisprudence pour faire cette extension de l'application de l'article 555.

Cette distinction du mot *tiers* du premier alinéa, de celui de *tiers* évincé de l'alinéa final, est, on peut le soutenir, une interprétation bien exégétique. Examen minutieux des termes du texte, recherche de la pensée du législateur; tous les éléments essentiels de la méthode exégétique se retrouvent dans cette interprétation, aussi bien chez les auteurs que dans les arrêts. Opinion purement juridique, si l'on reconnaît que la parfaite interprétation exégétique est conforme avec la stricte interprétation juridique. Cela nous ne le nions pas. Mais cette solution exégétique suffit-elle ? n'y a-t-il pas un élément objectif à considérer; la nature des faits ne fournit-elle pas des éléments dont il faille tenir compte ? Les institutions juridiques sont faites pour la vie sociale telle qu'elle existe à un moment donné; ce ne sont

pas les faits sociaux qui doivent se plier aux étroites et mesquines exigences des textes, surtout lorsque ceux-ci ne sont plus en concordance avec le caractère et la nature de ces faits.

Lorsque des cas d'espèce nombreux provoquent la mise en action fréquente d'une institution juridique; lorsque ces cas se présentent avec une complexité d'éléments, fatalement ils font surgir les caractères spécifiques de cette institution. C'est ce qui s'est produit dans la matière qui nous intéresse.

La question des constructions élevées par un détenteur précaire s'est posée d'abord pour le fait de savoir si le propriétaire du sol pouvait faire enlever les ouvrages établis par le locataire, en dehors des conventions du bail; et dans le cas où le propriétaire pourrait conserver ces constructions, quelle serait l'indemnité qu'il devrait payer. Cette question était délicate. Cependant la Cour de cassation put en trouver assez facilement la solution, grâce au raisonnement et à la simple logique; elle considéra le détenteur précaire comme un constructeur de mauvaise foi. Il n'en pouvait être autrement, d'après une stricte analyse du texte. Le législateur s'était, en effet, appuyé sur la signification du mot *tiers* du premier alinéa de l'article 555 pour appliquer cet article aux détenteurs précaires; seules les dispositions de cet alinéa pouvaient donc concerner ce genre de constructeur, et comme ces dispositions visaient, suivant l'interprétation traditionnelle de l'article 555, le constructeur de mauvaise foi, la situation du détenteur précaire devait nécessairement être assimilée à celle du constructeur précité.

Mais, plus tard, les faits se présentant sous un jour nouveau et avec des éléments qui manquaient dans les cas d'espèce précédents, firent douter de l'exactitude de cette interprétation, par suite, du bien-fondé de l'application de l'article 555 aux tiers détenteurs, et de la légitimité de la

distinction des possesseurs de bonne foi et de mauvaise foi, dans les cas d'accession.

Nous avons vu les faits qui provoquèrent l'arrêt *d'Aligny*. Ils peuvent se résumer ainsi, si l'on cherche à faire ressortir leurs éléments dominants : une intervention de l'Etat, étrangère à la volonté du bailleur et du preneur, qui se trouve être, ici, une congrégation enseignante, oblige les parties à résilier le bail avant terme et sans possibilité d'accord à l'amiable entre ces derniers. Le bail comportait le droit pour le locataire d'établir des constructions, mais ne fixait aucun mode de règlement d'indemnité pour la reprise des constructions nouvelles, à la fin du bail, par le propriétaire. Le locataire-constructeur était-il un constructeur de mauvaise foi, avec cette clause qu'il avait le droit de faire toutes les constructions nécessaires à l'œuvre poursuivie par la congrégation ? Était-il au contraire, de bonne foi, en vertu de cette clause ?

Remarquons d'abord, combien l'une ou l'autre de ces solutions était une arme à deux tranchants pour l'Administration des Domaines, liquidatrice des biens de cette congrégation. Son intérêt, c'était de retirer le prix le plus élevé des constructions faites par la congrégation. Le maximum qu'elle pouvait obtenir c'était le prix de revient de ces constructions. Ce qui exigeait de faire rentrer l'établissement supprimé dans la catégorie des constructeurs de mauvaise foi, car la solution contraire aurait entraîné une indemnité moindre; l'indemnité de plus-value que le propriétaire pouvait alors verser, étant certainement moins importante, dans ce cas d'espèce, que le prix de revient. Mais s'il avait été admis que le locataire était, selon une jurisprudence constante, un tiers de mauvaise foi, le propriétaire eût pu habilement se défendre en invoquant son droit d'exiger l'enlèvement des matériaux. La situation se retournait, dès lors, contre l'Administration des Domaines, laquelle ne percevait plus aucune indemnité, et qui se

voyait dans l'obligation de prendre à sa charge les frais de démolition des constructions.

Cependant, l'Administration des Domaines, se fondant sur le fait que le propriétaire avait opté lors de la résiliation du bail pour la conservation des constructions, demanda, dans le pourvoi en cassation, de faire casser l'arrêt de la Cour de Besançon, par lequel le propriétaire du sol était condamné à ne payer que la plus-value donnée à son terrain par les constructions, et de faire obligation à ce dernier de payer, au lieu de la simple plus-value, tout le prix de revient.

Ce pourvoi était téméraire, il pouvait se retourner contre son auteur : l'Administration des Domaines. En effet, nous avons un arrêt de cassation (Req., 7 nov. 1905, D., 06. 1. 513, note Guénée), qui a permis à un propriétaire qui s'était engagé, en première instance, à retenir les immeubles moyennant le versement de la plus-value, d'exercer, devant la Cour d'appel qui avait déclaré, le constructeur de mauvaise foi, l'option du premier alinéa de l'article 555 et réclamer la suppression des ouvrages établis. D'Aligny, en face de la congrégation reconnue de mauvaise foi, aurait pu certainement invoquer à son avantage, ce droit d'enlèvement des ouvrages reconnu par l'arrêt ci-dessus.

Ce qu'il faut maintenant que nous examinions, c'est la manière dont les juges du fonds ont pu établir que le locataire-constructeur était de bonne foi⁽¹³⁾. En effet, nous avons vu que la Cour de cassation dans l'arrêt *Bonnat* du 17 janvier 1870 (V. p. 215-216), avait nettement établi que le détenteur précaire ne pouvait être qu'un constructeur de mauvaise foi. Depuis lors, cette jurisprudence n'avait jamais varié et semblait définitivement consacrée.

Comment les parties ont-elles pu faire déroger à cette

(13) V. note de M. Naquet au S., 1915. 1. 105.

opinion jurisprudentielle et faire reconnaître au preneur le droit d'être assimilé au tiers possesseur de bonne foi, selon l'alinéa final de l'article 555 ? (14).

Serait-ce parce que les constructions ont été faites au vu et au su du bailleur ? Nous pouvons répondre par la négative, car une jurisprudence certaine établit que cette circonstance ne fait pas perdre au propriétaire vis-à-vis de son locataire — solution contraire vis-à-vis du simple possesseur — le droit consacré en sa faveur par l'article 555 d'une part, et les articles 1730 et 1731 du Code civil d'autre part. L'arrêt *Lefranc* du 3 janvier 1849, que nous avons analysé plus haut⁽¹⁵⁾, est rendu en ce sens.

En réalité, ici, les juges du fond n'ont pas interprété une clause douteuse, relative aux constructions et au règlement d'indemnité, car il n'en existait aucune à ce sujet, mais ils ont suppléé une clause absente⁽¹⁶⁾. Ils ont certainement pensé que si l'attention des parties avait été appelée sur la question des constructions, elles l'auraient réglée *ex æquo et bono*, en décidant que le propriétaire serait tenu d'indemniser le preneur dans la mesure de l'enrichissement que lui procuraient les constructions et ils ont suppléé leur volonté. Telle est la portée véritable du jugement du Tribunal de Dôle, confirmé par la Cour de Besançon.

Cependant, il faut constater que ce jugement constitue une décision de pur droit prétorien. Décision qui se justifie en équité, mais non en droit strict⁽¹⁷⁾.

En effet, pour qu'il en fût ainsi, il aurait fallu que la congrégation pût prouver qu'elle était, non plus dans les conditions de la règle générale qui l'assimile au constructeur de mauvaise foi, régie, par le premier alinéa de l'arti-

(14) Au sujet de l'opinion de la doctrine sur le détenteur précaire constructeur de mauvaise foi, V. plus haut, p. 205.

(15) V. p. 211.

(16) Naquet, note sous Cass., S., 1915, 1. 105.

(17) Naquet, note précitée.

cle 555, mais dans les conditions du troisième alinéa de cet article. Or elle ne le pouvait pas, car l'article 555 vise bien, dans ce troisième alinéa, un tiers, comme dans le premier alinéa, mais il prend soin de préciser qu'il s'agit d'un tiers évincé, ayant l'*animus domini* et pouvant arguer de sa bonne foi. Ce n'est certainement pas le cas de la congrégation, n'ayant pas cette bonne foi particulière visée par ce texte, qui consiste à se croire propriétaire de l'immeuble sur lequel on construit en vertu d'un titre translatif de propriété (17 bis). — L'argumentation de la Cour de cassation est nettement établie dans ce sens, dans le passage de l'arrêt *Bonnat*, du 17 janvier 1870 que nous avons reproduit plus haut (18).

Quel moyen la jurisprudence a-t-elle invoqué pour écarter ces principes si nettement établis ?

M. le conseiller rapporteur Feuillolez (19) a dit que l'application de la règle générale consacrée par l'article 555 ne s'imposait pas au juge, du moins comme règle impérative de droit, qu'autant qu'il n'existe entre le propriétaire et le constructeur aucun lien contractuel, et que les ouvrages ont été faits en dehors de toute convention expresse ou tacite. Lorsqu'il existe une convention, c'est le contrat qui fait la loi des parties, et alors les règles formulées par l'article 555 ne sont plus pour le juge qu'une indication et un élément d'interprétation de la convention, quand elle a besoin d'être interprétée. L'application ne s'en impose pas au juge, mais il ne lui est pas défendu de s'en inspirer.

Dans l'espèce actuelle, ajoutait-il, il existait une convention entre les parties. Elle n'obligeait pas expressément, il est vrai, la congrégation à construire, mais elle l'autorisait à le faire, et l'arrêt attaqué constate, par l'interprétation

(17 bis) Naquet, note précitée.

(18) V. p. 215-216.

(19) V. note Naquet précitée et *Gaz. Pal.*, 24, 25, 26, 27 août 1912.

du contrat, que l'édification d'ouvrages, était non seulement autorisée, mais prévue dans l'intention commune des parties.

Pourtant, s'il y avait une convention autorisant et prévoyant même l'édification de constructions, cette convention ne réglait pas les conditions, soit de l'enlèvement des constructions, soit de leur reprise par le propriétaire. Une interprétation s'imposait alors, et il fallait rechercher, à cet égard, d'après les faits constants et les circonstances de la cause, quelle avait été la volonté des parties; c'est dans ces conditions que l'arrêt a dit, non qu'en droit, l'article 555 régissait la situation respective des bailleurs et des locataires, mais, en fait, et dans la cause, que le locataire était dans les conditions du possesseur de bonne foi⁽²⁰⁾.

La constatation d'après une interprétation objective des faits, que la situation des locataires ne correspond pas à celle établie par la lettre des textes, est nettement marquée dans le rapport de M. le conseiller Feuillolez.

Nous admettons que son interprétation est fort ingénieuse et très subtile, comme le remarque M. Naquet dans sa note au Sirey sous l'arrêt *d'Aligny*. Nous admettons que, juridiquement parlant, elle ne renverse pas la solide interprétation exégétique de l'article 555 appliquant aux détenteurs précaires seulement les dispositions du premier alinéa de ce texte. Nous concédons que l'arrêt *d'Aligny*, lequel admet que la convention, par laquelle le bailleur reconnaît que le preneur sera de bonne foi, peut être tacite, est un arrêt d'équité et non un arrêt de droit.

Mais il n'en reste pas moins que l'interprétation objective de l'éminent rapporteur est conforme à la réalité. Si les parties avaient pu régler, à la fin normale du bail, la question des reprises des constructions, et cela à l'amiable, sans l'intervention d'une tierce personne qui impose une

(20) V. Naquet, note précitée.

solution d'après les textes de loi et non d'après leur intention, elles auraient agi certainement ainsi que l'établit M. le conseiller rapporteur Feuillolez.

La réalité vient prouver, dans cet arrêt *d'Aligny*, que la situation du détenteur précaire constructeur avait été établie précédemment d'une manière incomplète. D'après les faits, le détenteur précaire qui élève des bâtiments au vu et au su du propriétaire du terrain, ne fait qu'exercer le droit qu'il tient de son bail; il peut, en effet, jouir du terrain et faire toutes les modifications nécessaires pour accroître sa jouissance personnelle, à la seule condition de pouvoir, au besoin, remettre les lieux en leur état primitif, article 1730, à la fin du bail. Il est ainsi dans une situation spéciale bien différente de celle du simple possesseur qui construit sur un terrain sur lequel il n'a aucun droit.

Le détenteur précaire est, dans ces conditions, de bonne ou de mauvaise foi suivant que ses actes empêchent plus ou moins la réalisation de la condition essentielle de son contrat de bail : le devoir de remettre intégralement les lieux en leur état primitif. Sa bonne ou mauvaise foi ne doit être interprétée qu'à ce point de vue; nous ne pouvons comprendre ici la nécessité d'un titre qui lui donne l'*animo domini*; en effet, la situation juridique du détenteur précaire est définitivement fixée dans les dispositions du contrat de bail et dans les règles générales du louage, il ne peut avoir aucun titre sur le terrain. S'il n'a pas de titre qui lui permette d'établir sa bonne foi, d'après les conditions exigées par l'alinéa final de l'article 555, il ne peut *a contrario* se trouver exactement dans la situation du possesseur de mauvaise foi. La situation de ce dernier et celle du détenteur précaire sont en fait complètement différentes.

La distinction des possesseurs de bonne foi et de mauvaise foi est d'une application générale dans notre Code civil, mais elle ne doit pas être susceptible d'une seule interprétation : celle de l'article 555.

Nous pensons que cette distinction peut et doit s'adapter aux différents caractères de chacune des situations juridiques auxquelles elle s'applique. D'après nous, le véritable critérium de cette distinction, dans chaque cas concret, est le rapport de l'acte matériel de l'individu avec les obligations imposées par la situation juridique, et non une obligation générale, uniforme dans tous les cas d'espèce.

Ceci dit, quant à l'application de la distinction des possesseurs de bonne et de mauvaise foi, nous allons étudier la question de savoir si l'accession doit intervenir dans les cas de constructions faites sur le terrain d'autrui par un détenteur précaire.

Nous estimons devoir essayer de résoudre cette question, car, ainsi que nous l'avons constaté, elle présente un grand intérêt juridique et pratique.

L'examen de la confusion de la jurisprudence nous oblige à constater que la cause se trouve en être un défaut presque complet de notions précises sur l'accession. L'accession n'a pas été analysée d'après des bases objectives et ses caractères spécifiques n'ont pas été nettement dégagés.

Ainsi les juges et les juristes, laissés à eux-mêmes sans notions réellement nettes, ont pu donner des solutions contradictoires et peu conformes à la réalité objective. La doctrine et la jurisprudence, nous pouvons maintenant le constater, étaient arrivées à donner des solutions aux cas d'espèce, sans rechercher une unité d'interprétation. Les faits devaient se conformer aux textes. Tel était le résultat auquel avait abouti la doctrine et la jurisprudence !

Prenons les différents caractères spécifiques que nous avons reconnus à l'accession en général, et mettons-les en face de ceux présentés par un cas de construction faite par un détenteur précaire.

Le caractère matériel est réalisé puisque l'on ne tient pas compte de la qualité juridique du constructeur, mais le caractère accidentel ? Nous ne pouvons le trouver ici,

le constructeur élève son bâtiment dans un but qui sera réalisé, celui de jouir pendant toute la durée du bail. Le propriétaire ne peut prendre, pendant ce délai, possession de cet immeuble. Pendant toute la durée du bail, il n'y aura aucun fait accidentel qui viendra modifier en quoi que ce soit le but normal donné à la construction. A la fin du bail, que celle-ci survienne par l'expiration normale des clauses de durée, ou anormalement du fait de la cessation du versement des loyers, cela n'a pas d'importance, car ces causes forment les caractères et les incidents ordinaires d'un contrat de bail, mais il ne s'ensuit pas moins que le constructeur aura atteint son but, celui d'avoir pu disposer de sa construction pour son seul profit. Si, en fin de bail, le bailleur prend la construction, c'est grâce au consentement du preneur, ce dernier pouvant jusqu'à ce moment l'enlever, la détruire; on ne peut dire que ce soit une cession accidentelle.

Le défaut de tout acte volontaire, dont nous avons signalé l'importance prépondérante, ne se retrouve certainement pas dans le cas qui nous intéresse. Les auteurs, eux-mêmes, ont précisé que le détenteur précaire constructeur ne pouvait présenter cette condition nécessaire. Ce constructeur sait qu'il construit sur le terrain d'autrui, il sait qu'il pourra être obligé, en vertu des articles 1730 et 1731 du Code civil, de détruire à la fin du bail, si le propriétaire du sol l'exige. Il sait enfin qu'il ne peut être propriétaire de son immeuble que pour un temps limité, celui pendant lequel il exécutera toutes les obligations du bail qui lui a été consenti.

Pourquoi faire intervenir ici, l'accession ? Si nous envisageons le droit d'accession d'après son but : la protection indirecte des prérogatives du droit de propriété et spécialement de la faculté d'utilisation que possède son titulaire, nous voyons que son intervention ne se justifie pas. Le propriétaire, consentant un bail, ne fait que mettre en

action sa faculté d'utilisation, et s'oblige, pendant un certain temps, à ne plus s'en prévaloir; il l'abandonne pendant la durée du bail au profit du preneur. Dans ces conditions, il n'y a aucune atteinte répréhensible au droit de propriété. Le bailleur sait ce que son preneur peut faire sur sa propriété, et si des actes de cette sorte sont réalisés, il ne peut invoquer à son profit le droit d'accession pour une atteinte à ses facultés d'utilisation de ce terrain.

Selon nous, c'est une erreur d'appliquer l'article 555 aux cas de constructions élevées par les détenteurs précaires, les principes de l'accession ne s'adaptant pas à ces situations.

Cette opinion restrictive du droit d'accession aux possesseurs qui peuvent invoquer l'*animus domini*, nous ne sommes pas seul à la soutenir. Elle se fait jour, en effet, dans l'arrêt *Bellon* de la Cour d'Aix du 1^{er} mars 1923, qui, ainsi que nous avons pu le constater, rejette nettement l'application de l'article 555 aux détenteurs précaires; au surplus, elle découle de la doctrine.

Avec M^e Rendu, auteur des motifs du pourvoi en cassation de l'arrêt *Périer* du 1^{er} juillet 1851 (D., 51. 1. 249), nous soutenons, en faisant les réserves nécessaires sur la question de l'application de la distinction des possesseurs de bonne et de mauvaise foi dans les cas d'accession artificielle immobilière, que « l'article 555 n'est applicable qu'au tiers évincé, c'est-à-dire celui qui, n'ayant aucune espèce de droit sur l'immeuble, le possède néanmoins, soit de bonne foi, soit de mauvaise foi, *animo domini*, entendant agir comme propriétaire, et user, comme maître absolu, des constructions et ouvrages qu'il a élevés. Cet article est fait pour une situation anormale, irrégulière, ou aucun rapport de droit n'existe entre l'immeuble et celui qui le possède, où le constructeur n'a pu se proposer aucune spéculation légale, garantie dans ses effets par la durée même d'une jouissance à laquelle il avait droit, où

il n'a pu chercher à opérer une conciliation juridique entre ses propres intérêts et les prérogatives de la propriété, où il n'a pu avoir en vue les droits du propriétaire, puisque sa possession, bien loin d'être une participation consentie aux bénéfices de la propriété, était une négation de la propriété même. L'article 555 se justifie d'ailleurs par cette raison décisive que le propriétaire véritable avait droit à chaque instant de reprendre sa chose, que, par une plus grande vigilance, il aurait empêché le tiers ou de s'y établir ou d'y demeurer, et qu'il y a, de sa part, une abstention qui, quelqu'en ait été le motif, explique les mesures que l'article 555 lui impose. »

CHAPITRE II

D'UNE APPLICATION NOUVELLE DES PRINCIPES DE L'ACCESSION ARTIFICIELLE IMMOBILIERE DANS LES ARRETS RENDUS A PROPOS DE LA LIQUIDATION DES BIENS D'EGLISE. EVOLUTION DE LA JURISPRUDENCE A CET EGARD.

La jurisprudence a fait, dans ces dernières années, une application nouvelle des principes de l'accession dans des cas d'espèce un peu particuliers. Elle eut à les résoudre lors des procès qui se sont élevés à propos de la liquidation des biens d'Eglise, à la suite de la loi du 9 décembre 1905 sur la séparation de l'Eglise et de l'Etat.

Dans ces liquidations, la jurisprudence s'est trouvée plusieurs fois devant des cas où sur un terrain donné par une personne, les congrégations avaient fait élever des constructions au moyen de sommes d'argent versées par une tierce personne pour réaliser une fondation pieuse.

La loi de séparation empêchait dorénavant l'exécution des charges de ces fondations pieuses. Il fallait savoir si ces dernières allaient être sujettes à restitution au profit des familles. Le législateur croyait avoir pourvu à cette question en établissant, dans l'article 7 de la loi précitée (9 décembre 1905), des règles étroites pour leur reprise; mais la jurisprudence avait admis que cet article avait créé une action spéciale, soumise à des règles qui lui étaient propres, tandis que les actions de droit commun, et no-

tamment l'action en résolution pour inexécution des charges, subsistaient à côté d'elle avec leurs règles ordinaires ⁽¹⁾.

Mais après le refus du Pape d'organiser les associations cultuelles, les Chambres ne voulurent plus restituer aux familles les biens ainsi attribués à l'Etat. Une loi spéciale du 13 avril 1908, art. 2 et 3, est venue arrêter dans son développement cette jurisprudence libérale, au moyen de dispositions plus rigoureuses et plus précises. Elle n'autorise plus la reprise des biens légués ou donnés aux établissements du culte supprimés qu'au profit de l'auteur de la libéralité ou de ses héritiers en ligne directe, et cela à condition que l'action soit intentée dans les six mois et non dans les trente ans après la promulgation de la loi.

Lorsque la donation portait sur un terrain qui se retrouvait dans le même état lors de la reprise qu'au moment de la donation, il n'y avait aucune difficulté; en général, personne ne la contestait quand cette action était intentée dans les conditions de procédure et de délai voulues. Ce n'était que dans le cas où cette reprise en nature était devenue impossible, par l'effet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, par exemple, qu'il pût y avoir quelques difficultés, la jurisprudence admit alors que le donateur dût se contenter d'une reprise par équivalent.

Mais il arrivait, et cela était même fréquent, que sur ce terrain donné, la congrégation avait fait élever ensuite des constructions au moyen de sommes d'argent données à cet effet par un autre donateur que celui du terrain. Il y avait là une difficulté sérieuse : d'après la loi, chaque donateur avait le droit de reprendre ce qu'il avait donné. Si le donateur du terrain reprenait avec le sol les constructions qui sont venues s'y superposer, cela entraînait des inconvé-

(1) V. les décisions rendues alors dans D., 1907. 2. 243, D., 1908. 2. 13, S., 1908. 2. 41; S., 1908. 1. 129, D., 1910. 2. 223.

nients, ne serait-ce que pour un arrangement entre lui et le constructeur. Si, au contraire, le constructeur pouvait reprendre son édifice en nature, il occupait ainsi une partie du terrain du propriétaire et lui en enlevait la jouissance. Ainsi, quelle que fût la solution à envisager, on s'est trouvé chaque fois devant des difficultés sérieuses et d'égale importance.

Quelle solution la jurisprudence a-t-elle adoptée ? Nous allons voir qu'elle a varié. Après avoir adopté la première solution, elle fit brusquement volte-face en 1922 pour admettre la seconde.

SECTION PREMIERE

Les diverses interprétations de la Cour de cassation de ces cas de construction sur des biens d'Eglise.

§ 1. — LA PREMIÈRE PÉRIODE 1912-1922. LE DONATEUR DU TERRAIN REPREND, AVEC LE TERRAIN, L'ÉDIFICE QUI EST VENU S'Y SUPERPOSER.

C'est aussi, à cette époque, l'opinion de l'Administration des Domaines, qui se fondait sur une instruction du 3 juillet 1908 du directeur général de l'Enregistrement, dans laquelle il était dit que l'action en reprise devait s'exercer, quant aux biens donnés ou légués, sur les biens qui se trouvaient à l'époque où l'action a pris naissance dans leur état et avec leur valeur.

Les constructions étaient sensées appartenir au propriétaire du sol, c'était en somme admettre, en cette matière, les principes du droit d'accession représentés par l'article 551 du Code civil et par lequel « Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire... ».

Le donateur du sol était, dans ces conditions, obligé de reprendre, avec son terrain, les constructions, et cela, même s'il aimait mieux les laisser à l'Administration des Do-

maines. Cette dernière semblait être embarrassée par ces maisons dont elle ne savait que faire, et, soutenue par la jurisprudence, elle fit prévaloir son opinion sur celle du donateur du terrain dans un arrêt du Tribunal civil de Lyon du 29 mai 1912 (Rec. Gaz. trib., 1912., 2^e sem., 1. 221).

L'Administration des Domaines ne semblait, à cette époque, n'avoir qu'une ambition : celle de monnayer ces édifices contre une indemnité de plus-value, à mettre à la charge du donateur du sol. L'instruction du 3 juillet 1908 en fait foi « En vertu, y est-il dit, du principe d'équité que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui, la restitution ne doit être ordonnée que sous déduction de la plus-value procurée au bien, s'il s'agit d'un immeuble, par les impenses d'améliorations ou de construction qu'y aurait faites l'ancien établissement ecclésiastique. »

Devant le Tribunal de Lyon, en 1912, l'Administration des Domaines n'eut aucune peine pour faire accepter sa prétention parce que les impenses avaient été faites par l'ancien établissement ecclésiastique lui-même.

Plus tard, elle voulut faire admettre cette action *de in rem verso*, même dans le cas où un tiers a pris bénévolement à sa charge toutes les dépenses de constructions.

La jurisprudence s'est élevée contre cette prétention de l'Administration des Domaines toutes les fois que cette situation se réalisait.

Dans cette hypothèse, deux cas pouvaient se présenter : les constructions avaient été élevées antérieurement à la donation; les constructions ont été élevées postérieurement à la donation.

Dans le premier cas, le doute n'était guère permis. La Cour d'appel de Montpellier, dans son arrêt *Maisonabe* du 6 novembre 1912 (D., 16. 1. 221 en note)⁽²⁾, a tranché tout

(2) La Cour; — Attendu que, aux termes de l'article 553 du Code civil,

de suite la question par la négative, en décidant que l'Administration des Domaines ne peut subordonner la restitution de l'immeuble au remboursement de la valeur des constructions élevées dans ces conditions, parce qu'elle ne pouvait justifier être l'ayant cause des personnes qui avaient versé les fonds nécessaires pour l'édification des constructions.

Dans le cas où les constructions étaient élevées postérieurement à la donation du terrain, la prétention de l'Administration des Domaines semblait mieux se comprendre. Cependant la Cour suprême a, de même, rejeté ici cette prétention les trois fois où l'Administration des Domaines fit un pourvoi en cassation : Arrêt de *Quelen* (Req., 9 févr. 1914, D., 46. 1. 220) (3), Arrêt du *Moustier de Canchy* (Civ.,

les constructions existant sur un terrain sont présumées appartenir au propriétaire de ce terrain; qu'au moment de la donation consentie par lui, le 29 avril 1876, à la fabrique de Bertholène, Maisonabe était donc propriétaire apparent de la maison litigieuse existant sur son sol; qu'en indiquant dans l'acte qu'elle avait été construite par les habitants du village, il n'a nullement reconnu qu'ils en eussent acquis la propriété; qu'à l'encontre de la présomption qui a persisté ainsi en sa faveur, l'Administration des Domaines ne produit aucun titre; que c'est vainement qu'elle allègue que les habitants de Bertholène auraient donné la construction à la fabrique, mais qu'il faudrait d'abord prouver qu'ils en étaient propriétaires, et qu'en outre il est de principe qu'une donation ne se présume pas; que la prescription invoquée accessoirement n'est pas établie, qu'on en indique même pas le commencement, qui serait, à coup sûr, postérieur à l'acte du 29 avril 1876, les termes de cet acte, rapprochés de ceux de l'acceptation de donation, démontrant clairement qu'à cette époque la fabrique ne possédait pas cette maison *animo domini*; qu'en conséquence, subsiste en faveur de l'intimé la présomption légale en vertu de laquelle il doit être tenu comme propriétaire de la maison litigieuse; que, du reste, l'Administration des Domaines le considère bien comme tel, puisqu'elle conclut à ce qu'il soit condamné à payer le prix des constructions édifiées sur son terrain, alors que, si ces constructions n'étaient pas devenues sa propriété par voie d'accession, on ne comprendrait pas comment il pourrait être contraint de les acheter, une maison pouvant parfaitement appartenir à une personne autre que celle à qui appartient le fonds sur lequel elle est bâtie; que, par ailleurs, l'Administration n'établit pas qu'elle soit l'ayant cause des habitants qui ont fourni les fonds nécessaires à l'édification de ces constructions; ...

(3) La Cour; — Sur le moyen unique, pris de la violation de l'article 9

16 déc. 1918, S., 1923. 1. 290 en note)⁽⁴⁾ et Arrêt *Tiersonnier* (Civ., 9 nov. 1921, S., 1923. 1. 289, 1^{re} espèce)⁽⁵⁾.

de la loi du 9 décembre 1905, interprété par l'article 3 de la loi du 13 avril 1908, des articles 553 et 1163 du Code civil, du principe de droit d'après lequel nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui, et de l'article 7 de la loi du 20 avril 1810 pour manque de base légale et défaut de motifs : — Attendu que la Direction des Domaines, agissant en qualité de séquestre d'un terrain donné à la mense curiale de la commune de Merrueix par les consorts de Saint-Pierre, aux droits desquels se trouve la dame de Quelen, demandait que cette dame ne fût admise à reprendre ce bien, en vertu de l'article 9 de la loi du 9 décembre 1905 interprété par l'article 3, § 3, de la loi du 13 avril 1908, qu'en lui payant, à titre d'indemnité, la plus-value résultant de la construction d'une maison d'école qui y avait été élevée; — Que l'arrêt attaqué (Rennes, 13 févr. 1912) a rejeté cette prétention en se fondant sur ce qu'il est démontré que l'établissement ecclésiastique supprimé n'a pas contribué de ses deniers à la dépense nécessitée par cette construction; que cette constatation renverse la présomption de l'article 553 du Code civil, invoqué sans raison par le séquestre; que la mense curiale ne peut avoir aucun droit au remboursement de dépenses qu'elle n'a pas faites; que la décision attaquée se trouve ainsi pleinement justifiée; — Par ces motifs, rejette.

(4) Sur le moyen unique : — Attendu que par assignation du 25 octobre 1907, les consorts Moustier de Canchy, héritiers en ligne directe de Simon de Feu, ont, en vertu de l'article 9 de la loi du 9 décembre 1905, exercé l'action en reprise d'un immeuble que leur auteur avait, par acte authentique du 5 avril 1836, donné à la mense archiépiscopale de Sens, laquelle avait été autorisée à accepter la donation par une ordonnance royale du 24 juillet suivant; que l'Administration des Domaines, en qualité de séquestre, a réclamé le paiement de la plus-value résultant de la construction, effectuée en 1898, d'une maison sise rue d'Alsace-Lorraine; — Attendu que l'arrêt attaqué déclare que « le patrimoine de la mense ne compose d'immeubles et de capitaux dont elle n'a pas le revenu, lequel appartient à l'évêque usufruitier; qu'aucun des biens n'a été aliéné et qu'aucun capital n'a été versé qui n'ait été employé, alors que tous ces actes de gestion étaient soumis au contrôle de l'Etat...; que les sommes fournies, s'il en existe, apparaissent comme des offrandes anonymes et discrètes, dont les auteurs ne sauraient plaider par procureur »; — Attendu qu'il résulte de ces constatations que la mense archiépiscopale, établissement public du culte supprimé, n'a pas contribué de ses deniers aux frais de construction de la maison; que la présomption de l'article 553 du Code civil a été renversée et que, dès lors, l'Administration des Domaines ne peut avoir droit au remboursement des dépenses que l'établissement public du culte n'avait pas faites; — D'où il suit qu'en rejetant la demande de l'Administration des Domaines, l'arrêt attaqué n'a violé aucun des textes visés au moyen; — ... Rejette.

(5) D'après le *Recueil Sirey* : L'Administration des Domaines a formé un pourvoi en cassation contre un arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris,

§ 2. — LA DEUXIÈME PÉRIODE : 1922 A NOS JOURS. LE DONATEUR DU TERRAIN NE PEUT REPRENDRE QUE SON TERRAIN SEUL; LE DONATEUR D'UNE SOMME D'ARGENT POUR CONSTRUIRE PEUT REPRENDRE EN NATURE SA DONATION.

Voyant qu'elle échouait dans tous ses efforts pour faire fléchir la Cour de cassation et sentant la partie perdue, ou peut-être pour d'autres motifs : motif économique, — parce

le 1^{er} juillet 1913, au profit des consorts Tiersonnier. — *Moyen unique* : Violation de l'article 9 de la loi du 9 décembre 1905, interprété par l'article 3, § 3, de la loi du 13 avril 1908, des articles 553 et 1165, du Code civil, du principe de droit d'après lequel nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui, et de l'article 7 de la loi du 20 avril 1810, pour manque de base légale et défaut de motifs, en ce que l'arrêt attaqué a ordonné la restitution au profit des demanderessees d'un terrain donné nu à la mense curiale de Saint-Honoré-d'Eylau, ainsi que des constructions édifiées sur ce terrain postérieurement à la donation, sans leur imposer le paiement d'une indemnité de plus-value, sous prétexte qu'il est démontré que la mense n'a rien déboursé pour l'édification de ces constructions, que les travaux ont été commandés, suivis et payés par un tiers qui n'est pas partie à l'instance, alors que : 1^o l'article 9 de la loi du 9 décembre 1905, interprété par l'article 3, § 3, de la loi du 13 avril 1908, n'a autorisé la reprise par les auteurs des donations ou leurs héritiers et, par suite, au cas particulier, que du terrain donné à l'établissement ecclésiastique supprimé; 2^o les constructions élevées pendant que la mense curiale détenait le terrain à titre de propriétaire, étant présumées, en vertu de l'art. 553, C. civ., faites par cet établissement et à ses frais, le Domaine séquestre n'avait pas à rapporter la preuve d'un fait présumé par la loi, et les demanderessees se trouvaient dans l'obligation, pour combattre cette présomption, de prouver que les constructions avaient été édifiées et payées par elles-mêmes ou en leur nom; 3^o le donateur, reconnu débiteur d'une indemnité de plus-value pour constructions élevées sur l'immeuble provenant d'une donation révoquée, doit se libérer de cette indemnité entre les mains du donateur évincé, et ne peut exciper, pour se soustraire au paiement, de ce que les frais de construction ont été supportés non par le donataire, mais par un tiers, attendu que la convention qui a pu intervenir entre ce dernier et le donataire n'est susceptible d'aucun effet à son égard et ne saurait lui profiter; 4^o les revendiquants ne sauraient, sans s'enrichir au détriment d'autrui, obtenir la restitution de constructions édifiées sur le terrain donné, alors qu'il est constant que ces constructions n'ont pas été élevées et payées par elles-mêmes, mais par un tiers.

La Cour; — *Sur le moyen unique* : — Attendu qu'aux termes d'un acte notarié du 4 octobre 1873, les époux Tiersonnier ont fait donation à la cure de l'église Saint-Honoré-d'Eylau d'un terrain sis à Paris, avenue

que la valeur des maisons, après guerre, avait dépassé largement leur prix de revient d'avant guerre, — motif politique, — parce que l'Etat éprouvait plus d'hésitation à se débarrasser de ces édifices qu'un nouveau Concordat pouvait rendre à l'Eglise, — l'Administration des Domaines a brusquement changé de tactique en 1922. Elle a soutenu que le donateur du terrain n'a le droit de reprendre que ce qu'il a donné : le terrain sans la construction.

La Cour de cassation, après délibération en la Chambre du Conseil, a adopté cette thèse dans l'arrêt *Abbé Chantrel et Deville* (Civ., 8 nov. 1922, S., 1923. 1. 289, 2^e espèce) ⁽⁶⁾.

d'Eylau, à la charge d'y édifier une maison de retraite pour vieillards des deux sexes; que, le 21 mars 1876, le curé de l'église Saint-Honoré-d'Eylau, autorisé à cet effet par décret du 26 février, a accepté la donation; qu'un asile de vieillards a été édifié sur le terrain donné; que Tiersonnier, donateur, est décédé, laissant pour héritière sa fille Elisabeth, veuve Guérin d'Agon; que, la mense curiale de Saint-Honoré-d'Eylau ayant été supprimée par la loi du 9 décembre 1903, et ses biens ayant été placés sous le séquestre de l'Administration des Domaines, les dames Tiersonnier et Guérin d'Agon, agissant, la première comme donatrice, la seconde comme héritière en ligne directe du donateur, ont exercé l'action en reprise de l'immeuble, objet de la donation; que l'Administration des Domaines s'est déclarée prête à restituer l'immeuble, mais après paiement d'une indemnité représentant le coût des constructions édifiées sur le terrain; — Attendu que, pour confirmer le jugement qui avait accueilli la demande et repoussé la prétention de l'Administration des Domaines, l'arrêt attaqué, après avoir constaté que les lettres et les quittances produites au débat établissent que tout le prix des constructions a été payé par le sieur Abel Rainbeaux, déclare que la fabrique, n'ayant rien déboursé pour l'édification de l'immeuble, n'a droit à aucune indemnité; — Attendu que ces constatations souveraines justifient légalement la décision; que vainement le pourvoi invoque le principe de droit que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui, alors que, d'après l'arrêt attaqué, le patrimoine de la fabrique n'a été appauvri par aucune dépense faite sur l'immeuble revendiqué; — ... Rejette, etc.

(6) Reproduction des faits d'après le *Recueil Sirey* : « Par acte notarié du 1^{er} septembre 1887, M. l'abbé Pelgé (devenu plus tard évêque de Poitiers) a fait donation à la future fabrique de l'église paroissiale du Perreux d'un terrain d'une contenance de 2.673 mètres carrés, à charge d'y élever une chapelle paroissiale; la partie du terrain non affectée à la construction d'un presbytère qui comprendrait un jardin. Conformément aux intentions du donateur, une chapelle et un presbytère ont été construits, la chapelle aux frais de la fabrique, et le presbytère avec les fonds donnés

Le 7 juillet 1924, la Chambre des requêtes confirma, dans

par M. Deville. Après la séparation des Eglises et de l'Etat, Mgr Pelgé (aujourd'hui représenté par M. l'abbé Chantrel, son légataire universel) et M. Deville ont revendiqué : 1^o le sol sur lequel était bâtie la chapelle, 2^o le presbytère et le jardin y attenant. Un jugement du Tribunal civil de la Seine a mis l'Administration des Domaines hors de cause en ce qui concernait l'église et le terrain sur lequel elle était construite (l'église et le terrain étaient devenus la propriété de la commune, en vertu de l'article 1^{er}, § 1^{er}, n^o 1, de la loi du 13 avril 1908), mais a ordonné la remise à l'abbé Chantrel et à M. Deville du presbytère et du jardin. — Sur appel de l'Administration des Domaines, la Cour de Paris a rendu, le 31 mars 1913, un arrêt dans lequel on lit : — « La Cour; ... Considérant que Deville » s'est borné à prétendre, conformément d'ailleurs à la réalité des faits, » qu'il avait payé de ses deniers l'édification du presbytère construit sur » le terrain donné par Mgr Pelgé à la fabrique de la chapelle paroissiale » du Perreux; — Considérant que les dépenses ainsi faites, si elles ouvraient » à Deville un droit de créance, ne pouvaient à aucun titre lui conférer un » droit de propriété ni sur le presbytère, ni, à plus forte raison, sur le » terrain où il avait été édifié; que la demande de Deville exercée con- » jointement avec celle de Mgr. Pelgé, aux droits duquel a succédé Chan- » trel, et tendant à se faire remettre par l'Administration des Domaines » le terrain et le presbytère, était donc mal fondée, et que c'est à tort que » les premiers juges l'ont accueillie; — Par ces motifs ... Déclare Deville » mal fondé en sa demande, l'en déboute; — Dit que le directeur général » des Domaines ne sera tenu de remettre qu'à Chantrel la partie du ter- » rain sur laquelle n'a pas été édiflée l'église, ainsi que le presbytère, etc. ». Pourvoi en cassation par l'Administration des Domaines.

» La Cour; — Sur le moyen unique; — Vu l'article 9, § 3, 1^{er} alinéa, de la loi du 9 décembre 1903, modifié par l'article 3 de la loi du 13 avril 1908, lequel est ainsi conçu « Toute action en reprise, qu'elle soit qualifiée en » revendication, en révocation ou en résolution, doit être introduite dans » le délai ci-après déterminé. Elle ne peut être exercée qu'en raison de do- » nations, de legs ou de fondations précises et seulement par les auteurs » ou leurs héritiers en ligne directe »; — Attendu que l'action en reprise créée par le législateur, par dérogation aux principes de droit public que les biens des établissements publics, à la dissolution de ceux-ci, adviennent à l'Etat, est, quelle que soit sa dénomination, une action d'une nature spéciale strictement limitée quant aux personnes qui sont recevables à l'exercer et quant à son objet; qu'elle ne peut tendre, à moins d'impossibilité d'une restitution en nature, qu'à la reprise de la chose donnée ou léguée; — Attendu que, par acte authentique en date du 1^{er} septembre 1887, Henri Pelgé a fait donation à la future fabrique de l'église paroissiale du Perreux, d'un terrain d'une contenance de 2.673 mètres carrés, à charge d'y élever une chapelle paroissiale, et a exprimé le désir qu'un presbytère avec jardin fût construit sur le terrain restant après édification de la chapelle; — Attendu qu'à la suite des lois du 9 décembre 1903 et du 13 avril 1908, Henri Pelgé, devenu évêque de Poitiers, a par exploit du 7 décembre 1908, assigné l'Administration des Domaines, prise comme séquestre,

l'arrêt *Abbé Thomas et Abbé Charron* (S., 26. 1. 24) ⁽⁷⁾, cette jurisprudence de la Chambre civile en rejetant un pourvoi de l'Administration des Domaines, lequel manifestait un

aux fins d'obtenir remise de la libre propriété de l'immeuble ainsi que du presbytère y édifié; — Attendu que, Henri Pelgé étant décédé, l'abbé Chantrel, son légataire universel, a repris l'instance; — Attendu que l'arrêt attaqué confirmant le jugement sur ce point, a mis l'Administration des Domaines hors de cause en ce qui concerne l'église et le terrain sur lequel elle était bâtie, devenus la propriété de la commune en vertu de l'article 1^{er}, § 1^{er}, n^o 3, de la loi du 13 avril 1908, mais l'a condamnée à remettre à l'abbé Chantrel l'autre partie du terrain et le presbytère; — Mais attendu que, si cette partie du terrain avait fait l'objet de la donation, il en était autrement des constructions qui formaient le presbytère; que, dès lors, en statuant comme il l'a fait, l'arrêt attaqué a violé les textes susvisés; — Casse ... mais seulement en ce qu'il a ordonné la remise à l'abbé Chantrel des constructions à l'usage de presbytère, l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris le 31 mars 1915; ... renvoie devant la Cour d'appel d'Orléans, etc. »

(7) La Cour; — Sur le moyen unique pris de la violation ou fausse application des articles 546, 551, 552, 553, 555 et 712 du Code civil et de l'article 7 de la loi du 20 avril 1810, pour manque de base légale et défaut de motifs : — Attendu qu'il résulte des qualités et des motifs de l'arrêt attaqué que, par décret du 30 avril 1895, l'ancienne fabrique de la basilique de Saint-Denis a été autorisée à accepter de l'abbé Charron la donation d'un terrain destiné à la construction d'un presbytère que le cardinal Richard a fait ultérieurement édifier à ses frais; qu'à la suite de la promulgation de la loi du 9 décembre 1905, l'abbé Charron a régulièrement exercé une action en reprise de sa libéralité, mais que l'Administration des Domaines, séquestre des biens de l'ancienne fabrique, a prétendu ne lui rendre le terrain donné par lui, que contre paiement d'une indemnité représentant la plus-value résultant des constructions qui s'y étaient incorporées; que l'abbé Thomas, légataire universel du cardinal Richard, est intervenu dans la cause, à l'effet de faire déclarer que le presbytère construit par son auteur était resté dans le patrimoine de celui-ci et n'était jamais entré dans celui de la fabrique; — Attendu, d'après le pourvoi, que l'arrêt attaqué, en faisant droit à la prétention de l'abbé Thomas, aurait violé les textes visés au moyen et les principes qui régissent l'acquisition de la propriété par voie d'accession; — Mais attendu que, si les ouvrages élevés sur un terrain sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, ces présomptions peuvent être détruites par la preuve contraire; — Attendu qu'il est constaté par l'arrêt que les constructions litigieuses ont été édifiées des deniers du cardinal Richard et que la fabrique n'a jamais été autorisée à les élever ou à en payer le prix; qu'il résulte de ces constatations que l'établissement public du culte supprimé n'a contribué en rien à la construction du presbytère; que, dès lors, la présomption de l'article 553 du Code civil a été renversée et que l'Administration des Domaines ne peut avoir droit au remboursement de dépenses

complet revirement quant à son fondement. L'Administration des Domaines revient, en effet, à son précédent moyen : faire attribuer la construction au donateur du terrain, même dans le cas où conjointement dans la cause le donateur de la construction demande la reprise de son bien ; et exiger du donateur du terrain le paiement de l'indemnité représentant la plus-value acquise par le terrain.

SECTION II

Intérêt théorique et pratique des arrêts de la Cour de cassation rendus à propos des constructions élevées sur un bien d'Eglise donné.

Les considérants des arrêts de la Cour de cassation que nous venons de citer touchent à plusieurs théories fondamentales du droit civil, entre autres à celles de l'enrichissement sans cause, de la subrogation réelle et de l'accession.

§ 1. — DE L'INTERPRÉTATION DE LA THÉORIE DE L'ENRICHISSEMENT SANS CAUSE, DANS LES ARRÊTS DE QUELEN, TIERSONNIER, ABBÉ CHANTREL ET DEVILLE, ABBÉ THOMAS ET ABBÉ CHARRON.

Nous avons vu, dans notre analyse de l'arrêt *de Quelen*, que l'Administration des Domaines invoquait le principe que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui⁽⁸⁾, pour justifier sa demande du paiement de l'indemnité de la plus-value par le donateur reprenant le terrain, avec les édifices qui avaient été élevés postérieurement à la donation.

que l'ancienne fabrique n'avait pas faites; — D'où il suit que la Cour d'appel, dont l'arrêt est régulièrement motivé, en statuant comme elle l'a fait a justifié légalement sa décision et n'a violé aucun des textes de loi visés par le pourvoi; — ... Rejette, etc.

(8) *Instruction* du directeur général de l'Enregistrement du 3 juill. 1908.

Or, c'est sur ce même argument que la Cour de cassation s'est appuyée pour refuser cette action *de in rem verso* au profit de l'Administration des Domaines.

La Cour de cassation a soutenu l'opinion que voici (8 bis) : l'Administration des Domaines, pour prétendre à une indemnité, doit justifier que les constructions ont été élevées aux frais de l'établissement ecclésiastique, parce que l'action *de in rem verso* qui sanctionne le principe d'équité que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui suppose, à sa base, un appauvrissement, contre-partie de l'enrichissement. Qui n'a rien déboursé n'a rien à réclamer. Or, dans les cas présents, les constructions ont été élevées au moyen de sommes d'argent données, dans ce but, par une tierce personne. L'établissement *supprimé n'ayant déboursé aucun de ses deniers propres, le séquestre, représentant légal de cet établissement, ne peut donc prétendre à aucune indemnité.

L'Administration des Domaines essaya de tourner ce principe par plusieurs moyens. Elle invoqua, d'abord, le principe de l'accession contenu dans l'article 553 du Code civil qui dit que « Toutes les constructions et ouvrages sur » un terrain sont présumés faits par le propriétaire, à ses » frais... ». La Cour de cassation a eu beau jeu pour lui répondre que cette présomption tombe devant la preuve contraire; or, cette preuve est facile à faire, surtout quand le propriétaire est un établissement public dont les dépenses sont étroitement contrôlées⁽⁹⁾.

Comme second argument, l'Administration des Domaines invoqua ce moyen : si l'établissement ne s'est pas appauvri pour faire entrer cet édifice dans son patrimoine, sa fortune, tout de même, s'est trouvée diminuée quand, plus tard, il en est sorti⁽¹⁰⁾. Ce raisonnement a été consi-

(8 bis) V. Hugueney, note au S., 1923. 1. 289.

(9) V. les arrêts Tiersonnier, et abbé Thomas et abbé Charron.

(10) V. à ce sujet M. Demogue, *Rev. trim. de dr. privé*, 1922, p. 403.

déré comme spécieux. Car, fait-on remarquer, l'entrée de la valeur dans le patrimoine de l'établissement avait une cause qui maintenant a disparu : l'affectation d'un terrain à un certain but, son adaptation à certains services. Or, retenir cette valeur quand cette cause n'existe plus, ce serait, de la part de l'établissement en liquidation, s'enrichir sans cause (11).

Comme dernier moyen, l'Administration des Domaines voulut faire constater que cet enrichissement manqué risque de se muer en un appauvrissement véritable si le constructeur, ou ses héritiers, usant des droits qui leur appartiennent, s'avisent, après que le terrain a été livré avec les constructions, de demander le remboursement de la somme absorbée par la construction. L'article 555 du Code civil qui détermine, dans son alinéa final, l'indemnité que le propriétaire doit verser au possesseur de bonne foi, n'impose le paiement de cette indemnité qu'au profit du constructeur; le propriétaire ne devrait pas d'indemnité à ce possesseur si les constructions avaient été édifiées par une autre personne; cette personne seule peut, le cas échéant, réclamer une indemnité. L'Administration des Domaines demanda qu'on lui permît de se couvrir contre ce danger qui la menaçait. Mais on lui répondit que ce moyen, était inacceptable, parce que ce danger n'était qu'éventuel et qu'une action en justice suppose un intérêt né et actuel.

§ 2. — DE L'INTERPRÉTATION DE LA THÉORIE DE LA SUBROGATION RÉELLE DANS LES ARRÊTS ABBÉ CHANTREL ET DEVILLE, ET ABBÉ THOMAS ET ABBÉ CHARRON.

L'interprétation de la théorie de la subrogation réelle a eu lieu dans ces arrêts, relativement à la question de savoir si celui qui donne une somme d'argent pour construire

(11) V. arrêt *Tiersonnier*.

a, à son profit, un droit de créance ou peut revendiquer la construction.

D'après son opinion générale et dans toute une série d'arrêts⁽¹²⁾, la Cour de cassation avait reconnu, en matière de liquidation de biens d'Eglise, comme à propos de biens de congrégation, que celui qui a donné une somme d'argent pour l'érection d'un édifice a droit à cette somme d'argent et non à l'édifice, ou à la valeur de cet édifice.

La Cour de cassation écartait, dans cette interprétation l'application de la théorie de la subrogation réelle parce qu'elle était étrangère ou même contraire aux intentions du donateur.

Au contraire, dans les arrêts *Chantrel et Thomas*, elle a changé complètement son interprétation précédente, en permettant aux défendeurs de reprendre les constructions en nature. Elle fit cette modification de son interprétation, ici et dans un autre arrêt relatif à des biens de congrégation, pour la raison probable que dans ces cas, la subrogation réelle favorisait les desseins du donateur, par la protection des fondations dont elle a la mission de favoriser le fonctionnement^(12 bis).

§ 3. — DE L'INTERPRÉTATION DU DROIT D'ACCESSION ET DU DROIT DE SUPERFICIE DANS LES ARRÊTS CHANTREL ET THOMAS.

A. — *Relativement au droit d'accession.*

Les décisions rendues par la Cour de cassation dans ces deux arrêts sont une innovation complète au regard de l'interprétation antérieure.

Ces deux arrêts présentent le plus grand intérêt relativement au droit d'accession.

Nous constatons, en effet, que ces décisions manifestent

(12) Civ., 10 mars 1920, S., 23. 1. 305, note Mestre, D., 22. 1. 73, note Sarrut.

(12 bis) V. Hugueney, note citée.

une évolution complète de la Cour de cassation par rapport à son ancienne interprétation, dans ces cas d'espèce. La Cour suprême reconnaissait, d'après les principes communément admis, que les constructions étaient devenues l'accessoire du sol auquel elles s'incorporaient. La revendication du sol emportait donc la revendication des constructions. Le propriétaire du sol ne pouvait reprendre ces dernières qu'en indemnisant le détenteur. Mais, pour réclamer cette indemnité, fondée sur un enrichissement sans cause, le détenteur devait prouver son appauvrissement; il devait démontrer que ce sont ses propres dépenses, et non celles d'un tiers, qui ont accru la valeur du bien.

La Cour de cassation ne constatant, dans les cas qui nous intéressent, aucune preuve semblable admit que l'Administration des domaines était en droit de conserver les constructions, sans avoir à démontrer l'origine des deniers ayant servi à les élever.

Ces arrêts sont malheureusement trop brefs pour nous permettre de voir comment la Cour de cassation a pu arriver à ces conclusions. La Cour suprême semble avoir rejeté, ici, l'application du droit d'accession et de la vieille règle *superficies solo cedit*, pour voir, dans le sol d'une part, et dans les constructions d'autre part, deux propriétés distinctes.

En repoussant la théorie de l'accession dans l'arrêt *Chantrel*, qui paraît bien être un arrêt de principe, la Cour de cassation, suivant les observations de M. Savatier⁽¹³⁾ et la note sous cassation de M. Hugueney⁽¹⁴⁾, pose une règle grave « parce qu'elle confère à l'Administration des Domaines un droit nouveau de superficie dont la portée reste trouble et les conséquences inquiétantes. Si le donateur du terrain et ses héritiers sont tenus de respecter ce droit de

(13) *Rev. trim. de dr. civ.*, 1923, p. 199 et 200.

(14) *S.*, 1923, 1. 289.

superficie indéfiniment, leur action en reprise n'est qu'une action illusoire. Si cette division de la propriété conduit à une licitation, ce sera souvent la fin de l'œuvre qu'on eût voulu pouvoir sauver » (15).

Cependant, ainsi que l'auteur de la note du Sirey le constate lui-même, l'arrêt *Chantrel* — il en est de même pour l'arrêt *Thomas* — se justifiait si on le rapprochait des circonstances de la cause. En effet, le donateur du sol et le donateur des constructions s'étaient mis d'accord pour réclamer conjointement le terrain et les bâtiments. Si on avait appliqué, en cette espèce, les principes de l'accession, par la remise des constructions au seul donateur du terrain, c'était probablement ouvrir un circuit d'actions, interdire des arrangements entre les deux donateurs.

Cette justification de fait constatée, et la gravité de ce droit de superficie reconnue, nous ne pouvons, cependant, qu'approuver, en droit, cette interprétation jurisprudentielle. Ce mouvement de délimitation du domaine d'application de l'accession artificielle immobilière, encore timidement indiqué dans l'arrêt *Bellon* de la Cour d'Aix, en matière de constructions faites par un détenteur précaire, est mieux déterminé dans celle qui concerne les édifices élevés sur un terrain d'Eglise, et cela par la Cour suprême elle-même.

Cette dernière s'est-elle rendu compte que son interprétation relative aux biens d'Eglise peut entraîner, comme conséquence, le rejet de l'application des principes de l'accession aux détenteurs précaires ? Nous ne le croyons pas, malgré le caractère d'arrêt de principe présenté par l'arrêt *Chantrel*; cependant, nous souhaiterions vivement avec M. Henri Solus (16) de voir cette Cour manifester une réaction complète contre les errements de sa jurisprudence an-

(15) Hugueney, *loc. cit.*

(16) *Rev. trim. de dr. privé*, 1923, p. 790.

térieure, dont les arrêts, au mépris des principes, assimilent le détenteur précaire à un tiers auquel est applicable l'article 555 du Code civil.

B. — *Relativement au droit de superficie.*

La Cour de cassation reconnaissant, dans les arrêts *Chantrel* et *Thomas*, que les donateurs des constructions peuvent reprendre leur donation en nature est obligée d'admettre, au profit de ces donateurs, un droit de superficie sur le terrain recouvert par les constructions. Ce droit de superficie est indispensable aux donateurs des constructions, pour occuper cette portion de terrain qui ne leur appartient pas et dont la vente ne peut être imposée au propriétaire.

Nous avons à examiner, ici, cette question : comment le droit de superficie, au profit du donateur des constructions peut-il juridiquement se justifier ?

Ainsi que nous l'avons vu dans le chapitre que nous avons consacré, dans ce but, au droit de superficie⁽¹⁷⁾, il est admis que ce droit naît par un titre ou par l'événement de la prescription; or, nous ne trouvons, dans les arrêts *Chantrel* et *Thomas*, aucune disposition qui permette de croire, à défaut d'un titre, à la constatation du temps voulu pour que le constructeur puisse invoquer à son profit la prescription.

Il faut trouver, en dehors des solutions admises, une autre base juridique à ce droit de superficie créé de toutes pièces par la jurisprudence.

Cette question du rapport du droit d'accession et du droit de superficie a été peu étudiée en France, et il faut nous reporter aux ouvrages de la doctrine italienne, et, entre

(17) V. 2^e part., chap. IV.

(18) *Digesto italiano*, t. 231, v^o *Superficie (Diritto di)*, n^o 140.

autres, à ceux de MM. Lanciotto-Rossi⁽¹⁸⁾ et Bulfoni⁽¹⁹⁾, pour résoudre le point de savoir si le droit de superficie, dans un cas d'accession, peut naître de lui-même, en dehors de la volonté des parties.

MM. Lanciotto-Rossi et Bulfoni ont en effet constaté qu'il se trouve, dans le droit d'accession, un cas où le droit de superficie naît pas l'effet de la loi, en dehors de toute intervention directe des parties.

Cela arrive quand la main-d'œuvre est de beaucoup supérieure à la valeur de la matière; l'ouvrier peut alors retenir la chose travaillée, en remboursant le prix de la matière au propriétaire. C'est le cas de la spécification (art. 574, C. civ. français).

Dans l'accession artificielle immobilière, nous retrouvons ces mêmes caractères. Le donateur d'une somme d'argent pour faire élever un édifice peut être d'une part considéré, par fiction, comme l'auteur, l'artisan de la construction. Comme, d'autre part, cette dernière a une valeur certainement de beaucoup supérieure à la valeur de la matière, c'est-à-dire du terrain, le propriétaire de la construction ne pourrait-il pas ainsi, en invoquant la spécification, revendiquer un droit de superficie sur le terrain ?

Les auteurs italiens, que nous venons de citer, refusent de reconnaître à la spécification le pouvoir d'être un moyen d'acquisition de la superficie, comme cela avait lieu dans le Droit barbare. — A cette époque, en effet, la préséance du droit revenait au travail, ce dernier l'emportait sur le droit réel. A l'heure actuelle, c'est le contraire qui se produit.

Les arguments, que ces auteurs invoquent, reposent sur cette constatation que la spécification, dans notre droit actuel, est considérée comme un moyen d'acquisition de la propriété superficielle, seulement dans la matière des biens

(19) *Encyclopedia giuridica italiana*, eod. verb., n° 409.

mobiliers, et qu'elle n'est pas envisagée dans la matière des biens immobiliers.

Le fait d'une construction sur le terrain d'autrui est incapable de donner lieu, par lui-même, à un droit de superficie, car, pour constituer ce dernier, il faut le renoncement du propriétaire du sol au bénéfice des effets du droit d'accession.

Ainsi, dans les arrêts qui nous intéressent, nous ne pouvons, pour justifier les décisions de la Cour de cassation, que proposer la solution suivante : la création d'un droit de superficie, par un consentement tacite de la part du propriétaire du sol renonçant à son droit d'accession.

Cette solution est, il est vrai, en dehors de celles généralement admises; c'est pourquoi il serait désirable que la Cour de cassation, en cette matière délicate, s'expliquât plus complètement qu'elle ne l'a fait dans les arrêts *Chantrel* et *Thomas*.

CONCLUSION

Il ressort de notre travail que le fondement juridique de la jurisprudence, en ce qui concerne l'accession artificielle immobilière, est variable selon les cas, les circonstances et la situation de l'état social.

Est-il possible d'établir une règle commune s'appliquant, par conséquent, aux divers cas se présentant dans la pratique et unifiant cette jurisprudence ? Nous le croyons et nous espérons l'avoir démontré :

- 1° Dans notre première partie, nous avons établi que l'accession en général offrait quelques caractères spécifiques que nous avons cherché à mettre en relief;
- 2° Dans notre deuxième partie, nous pensons avoir fait suffisamment ressortir que ces caractères spécifiques se retrouvaient dans tous les cas de l'accession artificielle immobilière qui ont fait l'objet de la jurisprudence;
- 3° Dans notre troisième partie, nous avons, après avoir fait ressortir une évolution manifeste de la jurisprudence vers une interprétation plus objective des faits, sous l'influence de certaines conditions de la

vie sociale, montré, nous l'espérons du moins, que cette évolution s'est faite sur ce fondement juridique rationnel que nous croyons avoir dégagé dans tous les cas de la matière.

Ce fondement juridique rationnel de l'accession artificielle immobilière peut se formuler ainsi :

L'accession artificielle immobilière repose sur un fait matériel, accidentel et non voulu quant à sa fin.

VU : *Le Doyen,*
C. FERRON.

VU, BON A IMPRIMER
Le Président,
J. BONNECASE.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Bordeaux, le 23 avril 1929.
Le Recteur de l'Académie,

F. DUMAS.

BIBLIOGRAPHIE

- AIGNEAUX (D'). — De l'accession à Rome et en France. Thèse Caen, 1878.
- AUBRY et RAU. — Cours de droit civil français, t. II, 5^e édit. Paris, Marchal et Billard, 1897.
- BARREAU. — Étude sur le droit de superficie en droit romain et en droit français. Thèse Rennes, 1889.
- BAUDRY-LACANTINERIE. — Traité de droit civil. Les Biens, par Chauveau, 3^e édit. Paris, Larose, 1905.
- BONNECARRÈRE, LABORDE-LACOSTE, LOUIS CRÉMIEU. — Précis de droit civil, t. I. Paris, Société anonyme du Recueil Sirey, 1926.
- BONNECASE. — La notion de droit en France au XIX^e siècle. Paris, de Boccard, 1919.
- Supplément au Traité de droit civil de Baudry-Lacantinerie, 4 vol. parus. Paris, Société anonyme du Recueil Sirey, 1924-1928.
- BROULLAUD. — Des limites du droit de propriété en hauteur et en profondeur. Thèse Bordeaux, 1926.
- BUFNOIR. — Propriété et contrat. Paris, Rousseau, 1900.
- BULFONI. — Diritto di superficie. *Encyclopedia giuridica italiana*, n^o 109, Milan, 1910.
- CAPITANT. — La subrogation réelle. *Revue trimestrielle de droit civil*, 1919.
- CHAMPIONNIÈRE et RIGAUD. — Traité des droits d'enregistrement. Paris, 1839-1851.
- CODE ALLEMAND. — Traduction officielle. Paris, Imprimerie Nationale, 1906.
- CODE ITALIEN. — Traduction de H. Prudhomme. Paris, 1895.
- CODE SUISSE. — Annoté par Virgili Rossel. Lausanne, 1908.
- COLIN et CAPITANT. — Cours de droit civil français, t. I, 5^e édit. Paris, Dalloz, 1923.
- DALLOZ. — *Répertoire méthodique et alphabétique de législation, de doctrine et de jurisprudence*, 44 vol., t. XXXVIII et XLIII. Paris, 1864.
- *Supplément*, 19 vol., 1887-1897.
- *Répertoire pratique de législation, doctrine et jurisprudence*, 12 vol., t. X. Paris, 1910.
- Brissé Saint Macary

- DELVINCOURT. — Cours de Code civil, t. II. Dijon et Paris, 1834.
- DEMANGEAT. — Rapport à la Cour de cassation précédant l'arrêt du 27 avril 1891. Sirey, 1891. 1. 369.
- DEMANTE et COLMET DE SANTERRE. — Cours analytique de Code civil, t. II, 3^e édit. Paris, 1896.
- DEMOLOMBE. — Cours de Code Napoléon, t. IX et X, 6^e édit. Paris, 1869-1882.
- DU CAURROY, BONNIER et ROUSTAIN. — Commentaires théoriques et pratiques du Code civil, 2 vol. Paris, 1851.
- DUGUIT. — Les transformations générales du droit privé. Paris, 1912.
— Traité de droit constitutionnel, 3^e édit., t. II et III. Paris, de Bocard, 1927.
- DURANTON. — Cours de droit français suivant le Code civil, 4^e édit., t. V. Paris, 1884.
- FENET. — Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil, t. XI, 1827-1837.
- FUZIER-HERMAN, CARPENTIER et F. DU SAINT. — *Répertoire général alphabétique du droit français*, 1886-1906, 36 vol.
- GAYOT. — De la propriété en général et des droits d'accession relativement aux choses immobilières en droit français. Thèse Paris, 1859.
- GÉRARD (DE). — Des modes naturels d'acquisition de la propriété en droit romain. De l'occupation et de l'accession en droit français. Thèse Poitiers, 1876.
- GRASSERIE (DE LA). — De l'accession. Thèse Caen, 1865.
- GRIVEL. — Des constructions élevées sur le terrain d'autrui et des droits qui en naissent. Thèse Paris, 1871.
- GUILLOUARD. — Traité du contrat de louage, 2 vol., 2^e édit. Paris, 1887.
- HENNEQUIN. — Traité de législation et de jurisprudence suivant le Code civil, 2 vol. Paris, 1831.
- HENRY. — De l'accession. Thèse Paris, 1871.
- HUC. — Commentaires théoriques et pratiques du Code civil, t. IV. Paris, Pichon, 1893.
- HUGUENY. — Note sous cassation, Sirey, 1923. 1. 289.
- IHÉRING. — Esprit du droit romain. Études complémentaires : Du rôle de la volonté dans la possession. Traduction de Meulenaere. Paris, 1891.
- LABBÉ. — Notes sous cassation, Sirey, 1891. 1. 369, et 1893. 1. 281.
- LANCIOTTO-ROSSI. — Diritto di superficie. *Digesto italiano*, n° 140, t. XXIII¹. Turin, 1912-1916.
- LARCHER. — Traité théorique et pratique des constructions élevées sur le terrain d'autrui. Paris, Rousseau, 1894.
- LAROMBIÈRE. — Théorie et pratique des obligations, 7 vol. Paris, 1885.
- LAURENT. — Principes de droit civil, 5^e édit., t. VI. Bruxelles et Paris, 1869-1878.

- LAZERME. — De l'accession en droit romain et en droit français. Thèse Poitiers, 1875.
- MARCADÉ et PONT. — Explication théorique et pratique du Code Napoléon, 1868-1880.
- MICHAS. — Le droit réel considéré comme une obligation passivement universelle. Thèse Paris, 1900.
- NAQUET. — Note sous cassation. Sirey, 1915. I. 105.
- ORTOLAN. — Explication théorique des Institutes de Justinien, 12^e édit. Paris, 1883.
- PANDECTES FRANÇAISES. — Nouveau Répertoire de doctrine, législation et jurisprudence. Paris, Rivièrè et Weiss, 59 vol., t. I, LV; Supplément, 1907-1910, 4 vol.
- PICARD. — Voir PLANIOL et RIPERT.
- PINCHON et GOURVILLE. — Commentaires de la loi du 8 février 1897. Morlaix, 1897.
- PINOT. — Essai d'une théorie du droit de rétention au point de vue législatif. Thèse Paris, 1908.
- PLANIOL et RIPERT. — Traité élémentaire de droit civil, t. I, 11^e édit. Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1928.
- Traité pratique de droit civil français, t. III : Les Biens, par Picard. Paris, 1926.
- POTHIER. — Œuvres complètes, édition Berville, 1821-1824, t. XIV.
- PROUDHON. — Œuvres complètes. Paris, Rivièrè, 1923.
- RIPERT. — L'exercice du droit de propriété dans ses rapports avec les propriétés voisines. Thèse Aix, 1902.
- ROUAST. — Note sous cassation. Dalloz, 1923. I. 17.
- TAULIER. — Théorie raisonnée du Code civil, 7 vol., t. II, 1848.
- TOULLIER et DUVERGIER. — Droit civil suivant l'ordre du Code, t. II, 6^e édit. Paris, Cotillon, 1843.
- TROPLONG. — Droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du Code. Paris, Hingray, 1843-1857 : Privilèges et hypothèques, 4 vol., et Du louage, 2 vol.
- VALETTE. — De la propriété et de la distinction des biens. Paris, Marescq aîné, 1879.
-

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. — <i>Notions sommaires sur l'accession</i>	5
PREMIÈRE PARTIE	
Caractères généraux de l'accession.	
CHAPITRE PREMIER. — <i>Le fait qui entraîne le droit d'accession</i>	17
Sa nature. Le phénomène juridique de l'accession. Justification de ce phénomène juridique	17
CHAPITRE II. — <i>Distinction et détermination du bien principal et du bien accessoire</i>	21
CHAPITRE III. — <i>Le but de l'accession</i>	25
<i>Section première.</i> — L'état de la doctrine	25
<i>Section II.</i> — Le droit de propriété et le droit d'accession. Les tendances actuelles du droit de propriété. Les prérogatives du propriétaire	26
§ 1. — Les tendances actuelles du droit de propriété	26
§ 2. — Les prérogatives reconnues à l'heure actuelle au propriétaire	31
<i>Section III.</i> — Notre conception du but de l'accession	33
§ 1. — La nécessité du droit de faire remettre les lieux en état dans le droit d'accession en général	33
§ 2. — Notre conception du but de l'accession	34
§ 3. — Justification de notre conception	35
<i>Section IV.</i> — Nécessité d'une hiérarchie entre les deux biens en cause dans un fait d'accession. Établissement de cette hiérarchie sur une base rationnelle : la meilleure organisation du droit d'utilisation	36
CHAPITRE IV. — <i>Caractère matériel des faits de l'accession</i>	38
CHAPITRE V. — <i>Caractère accidentel des faits d'accession</i>	40
CHAPITRE VI. — <i>Processus d'un fait d'accession</i>	42

	Pages
CHAPITRE VII. — <i>Le rôle de la volonté dans l'accession</i>	44
<i>Section première.</i> — La volonté dans l'accession à l'état virtuel.	45
§ 1. — Pour celui qui profite de l'accession.....	45
§ 2. — Pour celui qui subit les effets de l'accession	46
<i>Section II.</i> — La volonté dans l'accession à l'état de réalisation.	51
§ 1. — De la part du propriétaire du bien incorporant...	53
§ 2. — De la part du maître du bien incorporable	53
CHAPITRE VIII. — <i>Conséquences des caractères spécifiques de l'accession que nous venons d'énoncer relativement : au moment où naît le droit d'accession et où il produit ses effets</i>	56
CHAPITRE IX. — <i>Conséquences (suite) relativement à la question de savoir si l'accession est un moyen d'acquérir la propriété</i>	61
<i>Section première.</i> — L'accession moyen d'acquérir les produits.	62
<i>Section II.</i> — L'accession moyen d'acquérir tout ce qui s'unit ou s'incorpore accessoirement.	63
CHAPITRE X. — <i>Conséquences (suite) : discussion sur l'application de la distinction des constructeurs de bonne foi et de mauvaise foi aux cas d'accession artificielle</i>	71

DEUXIÈME PARTIE

L'accession artificielle immobilière.

CHAPITRE PREMIER. — <i>Caractères généraux de l'accession artificielle immobilière d'après le Code civil</i>	80
<i>Section première.</i> — De la règle : qui a le sol a le bâtiment...	80
<i>Section II.</i> — Du droit d'exiger la démolition.....	89
§ 1. — Dans le cas de l'article 554 du Code civil.....	90
§ 2. — Dans le cas de l'article 555 du Code civil.....	91
<i>Section III.</i> — Droit du propriétaire des matériaux à une indemnité	97
§ 1. — Caractère onéreux de l'accession artificielle immobilière quand le propriétaire du sol veut conserver l'immeuble	97
§ 2. — Justification du principe de l'indemnité.....	98
<i>Section IV.</i> — Condition nécessaire pour l'application de l'accession artificielle immobilière ; les constructions doivent être des immeubles par nature.....	102
CHAPITRE II. — <i>Interprétation de l'article 554 relatif aux constructions faites par le propriétaire du sol avec les matériaux d'autrui</i> .	106

	Pages
<i>Section première.</i> — Observation relative à l'application de la distinction des possesseurs de bonne foi et de mauvaise foi dans l'article 554 du Code civil.....	107
<i>Section II.</i> — Droits respectifs du propriétaire du sol et du propriétaire des matériaux	108
§ 1. — Situation du propriétaire des matériaux non encore indemnisé dans le cas où l'immeuble vient à être détruit	108
§ 2. — Droit du propriétaire des matériaux à une indemnité. Modalités de son paiement.....	109
§ 3. — De l'extension de l'article 554 aux situations contractuelles.....	110
CHAPITRE III. — <i>Interprétation de l'article 555 relatif aux constructions élevées sur le terrain d'autrui</i>	112
<i>Section première.</i> — La rédaction de l'article 555. Ses imperfections. Son historique.....	112
§ 1. — Les imperfections du texte de l'article 555.....	112
§ 2. — Historique de la rédaction de l'article 555.....	114
<i>Section II.</i> — Observations préliminaires sur l'application de la distinction des possesseurs de bonne foi et de mauvaise foi aux cas de l'article 555 du Code civil.....	115
§ 1. — Observation sur un cas d'espèce où la situation du constructeur de bonne foi est identique avec celle du constructeur de mauvaise foi.....	115
§ 2. — A quel moment doit-on se placer pour savoir si un constructeur est de bonne ou de mauvaise foi ?... ..	116
<i>Section III.</i> — Des constructions élevées par un constructeur de mauvaise foi	118
§ 1. — Le propriétaire oblige le constructeur à démolir.	120
§ 2. — Le propriétaire conserve les constructions.....	123
<i>Section IV.</i> — Des constructions élevées par un constructeur de bonne foi	127
§ 1. — Définition du possesseur de bonne foi. Les conséquences de la bonne foi au profit du constructeur.....	127
§ 2. — Droits respectifs du propriétaire du sol et du constructeur de bonne foi quand le propriétaire reprend la possession du sol	130
§ 3. — Difficulté pratique pour le paiement de l'indemnité.....	132
§ 4. — Calcul de la plus-value.....	133
<i>Section V.</i> — Essai d'une interprétation de l'article 555 du Code civil sans la distinction des possesseurs de bonne foi et de mauvaise foi.....	136

	Pages
§ 1. — Rappel des conséquences résultant du fait de l'application de la distinction des possesseurs de bonne et de mauvaise foi aux dispositions de l'article 555 du Code civil.....	136
§ 2. — Essai d'interprétation de l'article 555 du Code civil.....	142
§ 3. — Avantages présentés par cette interprétation.....	144
Section VI. — Le droit de rétention.....	146
CHAPITRE IV. — <i>Le droit de superficie</i>	159
§ 1. — Définition.....	159
§ 2. — De l'existence du droit de superficie dans notre droit actuel.....	159
§ 3. — Nature du droit de superficie.....	162
§ 4. — Droits respectifs du propriétaire du sol et du superficiaire.....	164
§ 5. — Comment s'établit le droit de superficie.....	166
§ 6. — Comment s'éteint le droit de superficie.....	168
CHAPITRE V. — <i>Le domaine d'application de l'accession artificielle immobilière quant aux biens</i>	170
Section première. — Travaux auxquels s'applique l'article 554 du Code civil.....	170
Section II. — Travaux auxquels s'applique l'article 555 du Code civil.....	172
Section III. — L'article 555 du Code civil s'applique-t-il aux constructions empiétant sur le terrain d'autrui?.....	177
CHAPITRE VI. — <i>Le domaine d'application de l'accession artificielle immobilière quant aux personnes</i>	182
Section première. — Conditions générales nécessaires pour l'application de l'article 555 du Code civil à un constructeur.....	183
Section II. — Constructeurs auxquels la doctrine et la jurisprudence refusent l'application de l'article 555.....	184
§ 1. — Le copropriétaire par indivis.....	184
§ 2. — L'usufruitier.....	184
§ 3. — Le gérant d'affaires ou le mandataire.....	192
§ 4. — L'affectataire.....	193
§ 5. — Constructions faites par un domanier.....	194
Section III. — Constructeurs auxquels la doctrine et la jurisprudence ont admis l'application de l'article 555.....	196
§ 1. — Le propriétaire sous condition résolutoire.....	196
§ 2. — Les détenteurs précaires.....	200

TROISIÈME PARTIE

**Les principales évolutions de la jurisprudence
en matière d'accession artificielle immobilière.**

CHAPITRE PREMIER. — <i>L'évolution de la jurisprudence relativement aux constructions élevées par un détenteur précaire.</i>	209
<i>Section première.</i> — Exposé descriptif de la jurisprudence ...	210
§ 1. — Le propriétaire du sol peut-il exiger l'enlèvement des constructions ou leur conservation en invoquant l'application du droit d'accession à son profit?.....	210
§ 2. — A quel moment le propriétaire du sol devient-il propriétaire des constructions élevées sur son terrain par un détenteur précaire?.....	225
<i>Section II.</i> — Commentaires des arrêts de la jurisprudence relatifs aux constructions faites par un détenteur précaire.	229
CHAPITRE II. — <i>D'une application nouvelle des principes de l'accession artificielle immobilière dans les arrêts rendus à propos de la liquidation des biens d'église. Évolution de la jurisprudence à cet égard.</i>	241
<i>Section première.</i> — Les diverses interprétations par la Cour de cassation de ce cas de constructions des biens d'église..	243
§ 1. — Première période : 1912-1922. Le donateur du terrain reprend, avec le terrain, l'édifice qui est venu s'y superposer	243
§ 2. — Deuxième période : 1922 à nos jours. Le donateur du terrain ne peut reprendre que son terrain seul; le donateur d'une somme d'argent peut reprendre en nature sa donation	247
<i>Section II.</i> — Intérêt théorique et pratique des arrêts de la Cour de cassation rendus à propos des constructions élevées sur un bien d'église donné.....	251
§ 1. — De l'interprétation de la théorie de l'enrichissement sans cause	251
§ 2. — De l'interprétation de la théorie de la subrogation réelle	253
§ 3. — De l'interprétation du droit d'accession et du droit de superficie.....	254
CONCLUSION.....	260
BIBLIOGRAPHIE ..	263



BORDEAUX

IMPRIMERIE Y. CADORET

3, Place Saint-Christoly, 3